

BAB III

PENYELESAIAN PERMASALAHAN PEMASANGAN TANDA BATAS SERTA URGENSI PADA PROGRAM PTSL DI KABUPATEN MADIUN

3.1 Hakekat Pemasangan Tanda Batas

Pemasangan tanda batas bidang tanah adalah proses krusial dalam pengelolaan dan perlindungan tanah. Batas-batas tanah perlu ditetapkan dengan jelas agar meminimalkan potensi konflik antara pemilik tetangga. Dengan memasang tanda batas yang sesuai, pemilik tanah dapat mengidentifikasi dengan tepat di mana batas-batas mereka berada, baik untuk tujuan pengembangan, pemeliharaan, maupun untuk memastikan bahwa tidak ada pelanggaran yang terjadi terhadap tanah mereka.

Proses pemasangan tanda batas ini tidak hanya terbatas pada penandaan fisik seperti tiang atau paku, tetapi juga melibatkan proses administratif dan hukum yang penting. Misalnya, dalam banyak yurisdiksi, pemasangan tanda batas dapat menjadi persyaratan untuk mendapatkan atau mempertahankan sertifikat tanah. Hal ini menunjukkan bahwa pemasangan tanda batas bukan sekadar tindakan teknis, tetapi juga memiliki implikasi yang signifikan dalam hal legalitas kepemilikan tanah.⁴⁸

Selain untuk kejelasan administratif, pemasangan tanda batas juga mendukung kejelasan dalam transaksi tanah seperti jual beli atau warisan. Dengan batas yang jelas, potensi pembeli atau penerima warisan dapat

⁴⁸ Mudakir Iskandar Syah, *Panduan Mengurus Sertifikat dan Penyelesaian Sengketa Tanah*, Bhuana Ilmu Populer, 2019, hlm.94.

dengan mudah memahami ukuran dan lokasi tanah yang mereka beli atau warisi, tanpa kebingungan mengenai batas-batas yang sebenarnya.

Di sisi lain, penting untuk memahami bahwa pemasangan tanda batas harus dilakukan dengan akurat dan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Kesalahan dalam menetapkan atau memasang tanda batas dapat mengakibatkan masalah hukum serius, termasuk sengketa antara tetangga atau bahkan potensi pencabutan sertifikat tanah. Oleh karena itu, profesionalisme dalam melaksanakan proses ini sangat diperlukan, terutama jika melibatkan surveyor atau penilai tanah yang terlatih.

Tidak hanya itu, pemasangan tanda batas juga bisa menjadi indikator komitmen jangka panjang pemilik tanah terhadap tanahnya. Ini menunjukkan bahwa pemilik tanah memiliki kesadaran akan pentingnya memelihara dan melindungi tanahnya dari potensi ancaman atau sengketa yang mungkin timbul.⁴⁹ Di beberapa negara, ada pula peraturan yang mengharuskan pemilik tanah untuk secara rutin memeriksa dan memelihara tanda batas mereka, untuk memastikan bahwa tanah tetap terlindungi dan keberadaan batas-batasnya dapat dijaga dengan baik.

Selain aspek legal dan administratif, pemasangan tanda batas juga memegang peran penting dalam pemetaan tanah secara umum. Ini membantu dalam pembuatan peta tanah yang akurat dan memfasilitasi proses perencanaan perkotaan serta pengembangan infrastruktur yang lebih efisien. Tanpa batas

⁴⁹ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014.

yang jelas, pencatatan tanah dan perencanaan penggunaan tanah dapat menjadi sulit atau bahkan tidak mungkin dilakukan dengan baik.⁵⁰

Terakhir, pemasangan tanda batas juga dapat memberikan rasa aman dan ketenangan pikiran bagi pemilik tanah. Dengan mengetahui bahwa batas-batas bidang tanahnya terjaga dengan baik dan terlindungi secara hukum, pemilik tanah dapat fokus pada pengembangan atau pemeliharaan tanah mereka tanpa khawatir akan masalah terkait batas dengan tetangga mereka.

Secara keseluruhan, pemasangan tanda batas bidang tanah adalah langkah yang penting dan kompleks dalam pengelolaan tanah. Ini tidak hanya melibatkan aspek fisik, tetapi juga administratif, hukum, dan praktis yang semuanya berkontribusi pada kejelasan, keamanan, dan perlindungan tanah yang lebih baik bagi pemilik tanah.

Penting pemasangan tanda batas dalam hukum tanah dan pengembangan tanah. Tanda batas digunakan untuk menentukan batas-batas yang jelas antara tanah yang berbeda, sementara pengukuran tanah menentukan luasnya area yang dimiliki oleh pemilik tanah. Proses ini memerlukan akurasi yang tinggi dan sering kali melibatkan ahli survei untuk memastikan semua pengukuran dan pemasangan tanda batas dilakukan dengan benar.

Pemasangan tanda batas tanah dapat dilakukan dengan menggunakan berbagai jenis tanda, seperti tiang, pagar, atau batu penanda. Tujuannya adalah untuk memberikan penanda fisik yang jelas tentang batas-batas tanah yang

⁵⁰ Darmawan, "Identifikasi Masalah Dan Catatan Kritis: Pengalaman Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Sidoarjo", *Prosiding Seminar Nasional Pendaftaran Pendafataran Tanah di Indonesia: Tantangan pelaksanaan PTSL dan Respon Solusinya*. Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN), 2017.

dimiliki oleh individu atau entitas hukum. Tanpa tanda batas yang jelas, sengketa tanah bisa muncul, dan hal ini dapat mengakibatkan konflik antar tetangga atau pihak-pihak yang terlibat.

Setelah pemasangan tanda batas selesai dilakukan maka kegiatan pengukuran tanah dilakukan untuk menentukan luasnya tanah yang dimiliki. Hal ini penting terutama dalam proses pembelian, penjualan, atau pembiayaan tanah. Pengukuran tanah harus sesuai dengan standar yang telah ditetapkan untuk memastikan bahwa semua pihak terlibat mendapatkan informasi yang akurat tentang ukuran dan bentuk tanah yang bersangkutan.⁵¹

Di banyak negara, pemasangan tanda batas dan pengukuran tanah diatur oleh hukum dan peraturan yang ketat. Ini bertujuan untuk melindungi hak-hak tanah individu serta mencegah konflik atau sengketa yang berpotensi muncul akibat ketidakjelasan dalam batas tanah.

Penggunaan teknologi modern, seperti GPS dan perangkat lunak pemetaan, telah meningkatkan akurasi pengukuran tanah dan pemasangan tanda batas. Hal ini memungkinkan untuk mendapatkan data yang lebih presisi dalam menentukan batas-batas tanah.

Dalam pelaksanaan pemasangan tanda batas dan pengukuran tanah tidak hanya terbatas pada pemilik tanah perorangan, tetapi juga pada pengembang tanah dan pemerintah. Dalam pembangunan perkotaan atau

⁵¹ Habib Adjie, *Implementasi Peraturan Pendaftaran Tanah Waris Oleh Notaris*, PT. Refika Aditama, 2022, hlm.84.

pengembangan infrastruktur, penentuan batas tanah dan pengukuran yang akurat sangat penting untuk menghindari masalah hukum di masa depan.⁵²

Proses pemasangan tanda batas tanah dan pengukuran tanah juga mempertimbangkan faktor-faktor geografis dan topografis. Misalnya, dalam wilayah yang berkontur atau memiliki kondisi alam yang sulit, survei tanah mungkin memerlukan teknik khusus untuk memastikan akurasi hasil pengukuran.

Kejelasan dalam pemasangan tanda batas tanah dan pengukuran tanah tidak hanya diperlukan pada saat ini, tetapi juga untuk masa depan. Informasi yang akurat mengenai batas tanah dapat membantu dalam perencanaan warisan atau perencanaan penggunaan tanah di masa mendatang.

Sering kali, pemasangan tanda batas tanah juga melibatkan pemahaman dan interpretasi terhadap dokumen-dokumen hukum, seperti sertifikat tanah atau perjanjian pemberian hak guna usaha. Hal ini penting untuk memastikan bahwa tanda batas yang dipasang sesuai dengan informasi yang terdapat dalam dokumen-dokumen tersebut.

Pengukuran tanah juga dapat mempengaruhi nilai tanah. Ukuran dan bentuk tanah yang akurat dapat mempengaruhi harga jual atau nilai pajak tanah. Oleh karena itu, profesionalisme dan keakuratan dalam melakukan pengukuran tanah sangatlah penting.⁵³

⁵² Jarot Widya Muliawan, *Cara Mudah Pahami Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Buku Litera Yogyakarta, 2016.

⁵³ Jarot Widya Muliawan, *Cara Mudah Pahami Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Buku Litera Yogyakarta, 2016, hlm.57.

Pemasangan tanda batas tanah dan pengukuran tanah dapat melibatkan proses administratif yang rumit, terutama jika ada sengketa atau ketidaksepakatan antara pihak-pihak yang terlibat. Dalam kasus ini, sering kali diperlukan mediasi atau penyelesaian hukum untuk menyelesaikan masalah tersebut.

Di beberapa negara, hukum tanah dan tata cara pemasangan tanda batas tanah juga mencakup ketentuan-ketentuan terkait perlindungan lingkungan. Misalnya, penempatan tanda batas di daerah yang rawan longsor atau banjir harus mempertimbangkan dampak lingkungan yang mungkin ditimbulkan.⁵⁴

Pengukuran tanah juga dapat mempengaruhi pemetaan dan perencanaan tata ruang. Informasi yang akurat tentang batas-batas tanah dapat membantu dalam perencanaan penggunaan tanah yang efisien dan berkelanjutan.

Proses pemasangan tanda batas tanah dan pengukuran tanah juga memerlukan koordinasi yang baik antara pemilik tanah, ahli survei, dan pihak berwenang terkait. Komunikasi yang jelas dan terbuka sangat diperlukan untuk memastikan semua proses berjalan lancar dan sesuai dengan hukum yang berlaku.

Pemasangan tanda batas tanah dan pengukuran tanah merupakan bagian integral dari sistem hukum tanah yang berfungsi untuk melindungi hak-hak tanah individu dan mencegah konflik yang dapat merugikan semua pihak yang terlibat.

⁵⁴ Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2010, hlm.78.

Dalam konteks pendaftaran tanah memiliki hakekat yang sangat penting dan strategis dalam pengelolaan pertanahan. Proses pengukuran ini tidak sekadar menentukan dimensi fisik tanah, tetapi juga melibatkan aspek legalitas yang kompleks serta pertimbangan teknis yang teliti. Proses ini melibatkan survei tanah yang dilakukan oleh ahli survei yang berwenang, yang akan menentukan titik-titik batas tanah, memasang tanda batas, dan mengukur luas area tanah yang akan didaftarkan.

Langkah-langkah pengukuran tanah dalam proses pendaftaran tanah meliputi identifikasi titik-titik batas yang sudah ada, pengukuran jarak antar titik, pemetaan hasil survei, dan pemasangan tanda batas sebagai referensi fisik. Hasil pengukuran ini kemudian akan digunakan dalam penyusunan dokumen-dokumen pendaftaran tanah, seperti sertifikat tanah atau hak milik.⁵⁵

Pengukuran tanah yang dilakukan dengan benar dan akurat sangat penting untuk mencegah sengketa atas batas tanah di kemudian hari. Dengan adanya data pengukuran yang valid, proses pendaftaran tanah dapat berjalan lancar dan memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah.

Berikut adalah beberapa aspek yang terkait dengan kegiatan pengukuran tanah dalam proses pendaftaran tanah⁵⁶:

1. Aspek Penetapan Batas Fisik

⁵⁵ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaranannya*, Sinar Grafika. Jakarta 2014, hlm. 87.

⁵⁶ Dian Aries Mujiburohman, "Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)", *Jurnal Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional*, Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN), 2018, DOI: [dx.doi.org/10.31292/jb.v4i1.217](https://doi.org/10.31292/jb.v4i1.217), Hlm.97

Pengukuran tanah dilakukan untuk menetapkan batas-batas fisik suatu tanah dengan jelas dan akurat. Ini termasuk menentukan titik awal dan titik akhir dari setiap sisi tanah, sehingga tidak ada ketidakpastian mengenai batas-batas tanah tersebut. Proses ini penting untuk mencegah sengketa antara pemilik tanah di masa yang akan datang dapat timbul karena ketidakjelasan batas fisik.

2. Aspek Menentukan Luas Tanah

Salah satu tujuan utama pengukuran tanah adalah untuk menentukan luas sebenarnya dari suatu tanah. Informasi mengenai luas tanah sangat penting dalam administrasi pertanahan untuk memastikan bahwa hak kepemilikan atau penguasaan tanah yang tercatat sesuai dengan kenyataan lapangan. Luas tanah yang terdokumentasi dengan akurat akan menjadi dasar yang kuat dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah.

3. Aspek Validasi Data Legal

Pengukuran tanah juga bertujuan untuk memvalidasi data legal yang terkait dengan tanah tersebut, seperti hak kepemilikan, batasan-batasan penggunaan, dan hak-hak lain yang melekat pada tanah. Proses validasi ini memastikan bahwa setiap transaksi yang melibatkan tanah, seperti jual beli atau penerbitan hipotek, didasarkan pada informasi yang akurat dan terpercaya.

4. Aspek Pembuktian Hak Kepemilikan

Hasil pengukuran tanah menjadi bukti yang kuat dalam pembuktian hak kepemilikan atau penguasaan tanah di hadapan hukum. Dokumen hasil pengukuran yang sah dapat digunakan untuk menegaskan dan melindungi hak-hak atas tanah dari klaim atau tuntutan yang tidak sah.

5. Aspek Mencegah Sengketa Tanah

Dengan memiliki data pengukuran yang valid dan terpercaya, proses pendaftaran tanah dapat membantu mencegah atau menyelesaikan sengketa tanah yang mungkin timbul di masa depan. Data yang akurat tentang batas-batas tanah dan luasannya dapat mengurangi potensi konflik antara pemilik tanah tetangga atau dengan pihak lain yang memiliki kepentingan atas tanah tersebut⁵⁷.

Secara keseluruhan, hakekat pengukuran tanah dalam pendaftaran tanah tidak hanya terbatas pada aspek teknis untuk mengukur dimensi fisik tanah, tetapi juga mencakup aspek hukum yuridis dan administratif yang mendasari validitas dan kepastian hak atas tanah tersebut. Proses pemasangan tanda batas tersebut memainkan peran penting dalam pengelolaan sumber daya pertanahan yang efisien dan dalam mendukung pembangunan berkelanjutan serta keadilan sosial di masyarakat.

⁵⁷ Dian Aries Mujiburrohman, *Jurnal Bhumi*, “Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)”, Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Vol.4 No. 1, 2018.

3.2 Penyelesaian Permasalahan Pemasangan Tanda Batas Tanah Dalam Program PTSL di Kabupaten Madiun

Dalam pelaksanaan program PTSL, kita tidak dapat menghindari permasalahan di lapangan terkait batas-batas hak atas tanah. Dari permasalahan tersebut, pihak BPN akan mengambil langkah-langkah yang terstruktur untuk menghasilkan keputusan yang jelas dan adil. Langkah-langkah ini umumnya didasarkan pada prinsip-prinsip berikut:

1. Asas Kontradiktur Delimitasi

Suatu proses di mana batas-batas bidang tanah ditetapkan berdasarkan kesepakatan antara pihak-pihak yang terlibat dalam pendaftaran tanah disebut sebagai prinsip *Contradictoire Delimitatie*. Kontradiktur delimitasi adalah suatu norma yang digunakan dalam pendaftaran tanah yang mewajibkan pemilik hak atas tanah untuk memperhatikan penempatan, penetapan, dan pemeliharaan batas tanah berdasarkan kesepakatan dan persetujuan antara pemilik tanah yang berbatasan. Jika pemilik tanah yang berbatasan tidak mencapai kesepakatan mengenai letak sebenarnya dari suatu batas meskipun telah melalui mediasi, maka penetapan batas akan ditentukan melalui keputusan pengadilan (Pasal 17, 18, 19 PP No. 24 Tahun 1997).⁵⁸

Oleh karena itu, pentingnya kesepakatan dan kehadiran pemilik tanah yang berbatasan menjadi kewajiban dalam proses pendaftaran tanah ini.

⁵⁸ *Ibid.*, Hlm.99

Implementasi prinsip Kontradiktur Delimitasi menjadi lancar ketika semua pihak yang terlibat hadir dan menyetujui penentuan tanda batas. Namun, di lapangan, terdapat berbagai kesulitan yang menghambat penerapan prinsip ini baik dalam pendaftaran tanah rutin maupun dalam program PTSL. Beberapa faktor kesulitan yang menyebabkan prinsip Kontradiktur Delimitasi tidak dapat dilaksanakan dengan baik antara lain adalah sebagai berikut⁵⁹:

Pertama, pemegang hak atas tanah tidak menjaga dengan baik batas-batas bidang tanah mereka, yang mengakibatkan tumpang tindihnya batas-batas tanah atau hilangnya patok-patok yang menandai batas tanah. Hal ini disebabkan oleh kurangnya kesadaran masyarakat akan pentingnya pemeliharaan tanda batas.

Kedua, ada kecenderungan para pihak tidak hadir pada saat penetapan batas tanah karena kesibukan atau sulitnya menemukan pemilik tanah, terutama dalam kasus pemilikan tanah absentee.

Ketiga, adanya sengketa batas tanah, konflik dalam keluarga atau antara tetangga, dan sengketa yang sudah masuk dalam proses peradilan, semuanya menjadi penghambat dalam proses pengukuran. Masalah-masalah ini secara signifikan menghambat kelancaran proses pengukuran tanah.⁶⁰

⁵⁹ Sarsono, *Masters thesis*, “Tunjauan Yuridis Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) (Studi Kasus di Kabupaten Boyolali)”, Fakultas Hukum Uninsulla, 2018.

⁶⁰ Darmawan, “Identifikasi Masalah Dan Catatan Kritis: Pengalaman Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Sidoarjo”, *Prosiding Seminar*

Penyuluhan kepada masyarakat tentang pentingnya penempatan, penetapan, dan pemeliharaan batas tanah dalam proses pengukuran merupakan tanggung jawab pemilik tanah, bukan tugas dari petugas ukur. Peran petugas ukur sebatas mengukur tanda batas yang sudah dipasang oleh pemilik tanah dan pemegang hak atas tanah yang berbatasan, bukan untuk memasang tanda batas tersebut. Kewajiban pemilik tanah adalah untuk memelihara batas tanah seperti patok sebagai tanda batas, bukan tugas dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk memasang atau memiliki patok tersebut.

Pentingnya kehadiran dan kesepakatan dalam penetapan batas bidang tanah juga perlu disosialisasikan kepada masyarakat dalam konteks penerapan prinsip kontradiktur delimitasi. Untuk mengatasi permasalahan ini, Ratmono mengusulkan sebuah inisiatif yang melibatkan partisipasi masyarakat dalam memasang tanda batas bidang tanah di lokasi yang akan ditetapkan. Misalnya, karang taruna atau kelompok masyarakat setempat dapat diberdayakan untuk memasang tanda batas bidang tanah, dengan bimbingan dari kantor pertanahan setempat.⁶¹

Faktor kepastian letak dan batas setiap bidang tanah sangat penting, karena dalam kenyataannya banyak sengketa tanah yang timbul akibat ketidakjelasan letak dan batas bidang tanah. Banyak kasus sengketa batas

Nasional Pendaftaran Pendaftaran Tanah di Indonesia: Tantangan pelaksanaan PTSL dan respon solusinya, Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN), 2017, Hlm.123

⁶¹ Ratmono, "Pelibatan Masyarakat Dan Stakeholder Terkait Dalam Pendaftaran Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)", *Prosiding Seminar Nasional Pendaftaran Pendaftaran Tanah di Indonesia: tantangan pelaksanaan PTSL dan Respon Solusinya*; Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanahan nasional (STPN), 2017, Hlm.45

tanah yang akhirnya masuk ke proses pengadilan juga menunjukkan pentingnya kejelasan ini dalam mencegah perselisihan yang lebih luas.

2. Asas Pembuktian Hak Kepemilikan Tanah

Pasal 22 Peraturan Menteri/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 mengatur mengenai pembuktian hak dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Masalah yang timbul terkait dengan surat pernyataan tertulis mengenai kepemilikan dan/atau penguasaan fisik bidang tanah dengan itikad baik, di mana bukti kepemilikan tanah tidak lengkap atau tidak ada sama sekali. Ketentuan Pasal 22 ini mensyaratkan adanya surat pernyataan tertulis yang menyatakan penguasaan fisik bidang tanah dengan itikad baik. Surat pernyataan ini harus disaksikan oleh minimal 2 (dua) orang saksi dari lingkungan setempat yang tidak memiliki hubungan keluarga dan dapat dipertanggungjawabkan baik secara perdata maupun pidana. Jika di kemudian hari ditemukan ketidakbenaran dalam pernyataan tersebut, hal ini bukan menjadi tanggung jawab Panitia Ajudikasi PTSL.⁶²

⁶² Hanida Gayuh Saena, *Pelaksanaan pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Sleman Berdasarkan peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017*, Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia, 2018.

Ketentuan ini dapat dijelaskan sebagai berikut⁶³:

- a) Penguasaan fisik bidang tanah dimaksudkan sebagai penguasaan selama minimal 20 tahun berturut-turut, tidak boleh kurang dari 20 tahun, dan tidak boleh terjadi jeda waktu yang signifikan seperti 10 tahun karena alasan tertentu sebelum kembali ke penguasaan selama 20 tahun penuh. Selain itu, penguasaan tanah harus tidak diganggu gugat oleh pihak lain sesuai dengan Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.
- b) Surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah harus disaksikan oleh minimal 2 (dua) orang saksi. Ketentuan ini berpotensi untuk mencegah pemalsuan surat pernyataan, karena saksi-saksi yang terpercaya dan diketahui oleh RT, RW, dan desa/kelurahan dapat memberikan kesaksian yang kuat. Tindakan pemalsuan dalam surat pernyataan bisa mengakibatkan tuntutan hukum baik secara pidana maupun perdata.
- c) Jika terdapat ketidakbenaran dalam surat pernyataan, Panitia Ajudikasi PTSL tidak bertanggung jawab atas hal tersebut. Hal ini merupakan bentuk perlindungan hukum bagi Panitia Ajudikasi PTSL, yang hanya berwenang untuk memeriksa keabsahan administratif surat pernyataan, bukan kebenaran materi dari pernyataan tersebut.

Untuk mengurangi potensi sengketa tanah, pentingnya peran dan koordinasi dari desa/kelurahan dalam pembuatan Surat Pernyataan

⁶³ Dian Aries Mujiburohman, "Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)", *Jurnal Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional*, Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN), 2018, DOI: [dx.doi.org/10.31292/jb.v4i1.217](https://doi.org/10.31292/jb.v4i1.217), Hlm.101

Penguasaan Fisik Bidang Tanah sebagai bukti formal penguasaan tanah dengan itikad baik harus diakui dan diakreditasi oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan.

Selanjutnya, unsur itikad baik harus terlihat dari fakta fisik mengenai penguasaan, penggunaan, pemanfaatan, dan pemeliharaan tanah secara turun temurun selama periode tertentu, serta tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku. Itikad baik ini harus dibuktikan dengan pernyataan dari pemohon/peserta Ajudikasi PTSL yang menegaskan bahwa tidak ada keberatan dari pihak lain atas tanah yang dimiliki atau tidak ada sengketa yang terjadi, dan bahwa tanah tersebut tidak termasuk atau bukan milik Pemerintah, Pemerintah Daerah, atau Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah; atau merupakan kawasan hutan (Pasal 22).⁶⁴

Secara esensial, itikad baik diartikan sebagai sikap jujur dalam menguasai fisik tanah dan memenuhi semua syarat yang telah ditetapkan. Ketentuan itikad baik ini adalah kontraposisi dari itikad buruk atau ketidakjujuran. Namun, sulit untuk menetapkan dengan pasti apakah itikad baik telah terpenuhi karena sifatnya yang abstrak, sehingga hal ini dapat menimbulkan penafsiran yang beragam. Dalam pengertian Pasal 22, itikad baik merujuk pada kejujuran dalam menguasai fisik tanah dan dalam memenuhi semua persyaratan yang telah ditetapkan. Penilaian terhadap apakah itikad baik telah terpenuhi dilakukan oleh Panitia Ajudikasi

⁶⁴ Soeprapto, *Ilmu perundang-undangan: jenis, fungsi, dan materi muatan*, Yogyakarta: Kanisius, 2010, Hlm.89

berdasarkan penilaian internal mereka bahwa pemohon telah memenuhi semua syarat administratif yang telah ditetapkan.⁶⁵

3. Untuk mengatasi penolakan masyarakat terhadap program PTSL diperlukan beberapa tindakan diantaranya :

A. Sosialisasi Intensif:

- a. Kampanye Informasi: Melakukan kampanye informasi yang lebih luas dan beragam, baik melalui media cetak, elektronik, maupun digital, untuk menjelaskan tujuan, manfaat, dan prosedur PTSL.
- b. Pertemuan Sosial: Mengadakan pertemuan rutin di tingkat desa atau komunitas untuk menjelaskan program secara langsung kepada masyarakat, serta menjawab pertanyaan dan kekhawatiran mereka.

B. Edukasi Terpadu:

- a. Pelatihan dan Workshop: Mengadakan pelatihan dan workshop bagi masyarakat, perangkat desa, dan tokoh masyarakat tentang PTSL, sehingga mereka dapat menyebarluaskan informasi yang benar dan akurat kepada warga.
- b. Materi Edukasi: Menyediakan materi edukasi yang mudah dipahami, seperti brosur, video, atau infografis yang menjelaskan proses dan manfaat PTSL.

C. Keterlibatan Masyarakat:

⁶⁵ Darmawan, "Identifikasi Masalah Dan Catatan Kritis: Pengalaman Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Sidoarjo", *Prosiding Seminar Nasional Pendaftaran Pendafataran Tanah di Indonesia: Tantangan pelaksanaan PTSL dan Respon Solusinya*. Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN), 2017.

- a. Pendekatan Partisipatif: Melibatkan masyarakat dalam proses pendaftaran, seperti melibatkan mereka dalam perencanaan dan pelaksanaan program, sehingga mereka merasa memiliki bagian dalam program tersebut.
- b. Konsultasi dan Diskusi: Mengadakan sesi konsultasi dan diskusi dengan masyarakat untuk mendengarkan kekhawatiran mereka dan memberikan penjelasan yang memadai.

Dengan pendekatan-pendekatan ini, diharapkan masyarakat akan lebih memahami dan menerima program PTSL, sehingga pelaksanaan program dapat berjalan lebih efektif dan berdampak positif.

4. Untuk mengatasi masalah birokrasi dalam pelaksanaan PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) yang melibatkan proses panjang, rumit, serta praktik korupsi dan pungutan liar, berikut adalah beberapa langkah strategis yang dapat diambil:
 - a. Menetapkan prosedur yang jelas dan seragam di seluruh wilayah untuk mengurangi perbedaan dalam pelaksanaan dan memastikan konsistensi.
 - b. Membuat platform online yang transparan untuk memantau status pendaftaran tanah, yang memungkinkan masyarakat mengakses informasi secara real-time dan mengurangi peluang korupsi.
 - c. Menyediakan laporan publik yang detail mengenai proses pendaftaran tanah, termasuk informasi tentang biaya, waktu proses, dan hasil evaluasi.

- d. Melakukan tindakan tegas terhadap pelanggaran hukum, termasuk praktik pungutan liar dan korupsi, dengan memastikan pelanggar mendapatkan sanksi yang sesuai.
- e. Melibatkan masyarakat dalam proses pemantauan dan evaluasi untuk memastikan bahwa kebutuhan dan keluhan mereka diperhatikan.

Dengan langkah-langkah ini, diharapkan proses PTSL dapat dilakukan dengan lebih efisien, transparan, dan bebas dari praktik korupsi, sehingga masyarakat dapat mendapatkan kepastian hukum dan proses sertifikasi tanah menjadi lebih cepat dan efektif.

- 5. Mengatasi masalah perbedaan antara peraturan nasional dan peraturan daerah yang menyebabkan konflik dalam PTSL Langkah strategis yang dapat diambil yaitu, Menyediakan dokumentasi dan panduan terperinci tentang prosedur PTSL yang mencakup penjelasan tentang bagaimana peraturan nasional dan daerah harus diintegrasikan. Pemerintah pusat harus lebih aktif dalam memberikan bimbingan dan pengawasan kepada pemerintah daerah untuk memastikan penerapan kebijakan yang konsisten. Menyediakan pelatihan dan bimbingan kepada pemerintah daerah mengenai kebijakan nasional dan prosedur PTSL untuk memastikan pemahaman yang seragam.
- 6. Penyelesaian permasalahan kesalahan teknis dalam pengukuran tanah atau ketidaksesuaian data administrasi yang dapat menyebabkan penerbitan sertifikat tanah yang tidak akurat atau tumpang tindih kepemilikan, beberapa langkah strategis dapat diambil untuk

meningkatkan akurasi dan efisiensi dalam pelaksanaan PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap). Berikut adalah solusi yang dapat diterapkan:

- a. Menyelenggarakan pelatihan bagi petugas pengukuran tanah dan administrasi untuk mengenai teknik pengukuran, metode pemetaan, dan prosedur administrasi yang tepat.
- b. Mengadakan kegiatan sosialisasi berupa penyuluhan kepada masyarakat tentang pentingnya penempatan, penetapan, dan pemeliharaan batas tanah dalam proses pengukuran.
- c. Diperlukan Implementasikan mekanisme verifikasi data yang melibatkan pemeriksaan silang antara hasil pengukuran lapangan dan data administrasi.

Dengan mengimplementasikan langkah-langkah ini, diharapkan kesalahan teknis dalam pengukuran tanah dan ketidak sesuaian data administrasi dapat diminimalkan, sehingga penerbitan sertifikat tanah menjadi lebih akurat dan terpercaya.

3.3 Urgensi Kegiatan Pemasangan Tanda Batas Pada Program PTSL di Kabupaten Madiun Dalam Perspektif Kepastian Hukum

Pendaftaran tanah bertujuan untuk memodernisasi hukum agraria sesuai dengan cita-cita yang tercantum dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 (UUPT). Untuk mencapai modernisasi ini, dilakukan kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 (PP

24/1997). Dalam proses pendaftaran tanah untuk mencapai kepastian hukum yang maksimal terhadap suatu objek tanah, salah satu langkah krusial yang harus dilakukan oleh petugas ukur adalah pemasangan tanda batas.⁶⁶

Suatu proses dalam menetapkan batas-batas tanah secara aturan dikedepankan terlebih dahulu berdasarkan kesepakatan antara pihak-pihak yang terlibat dalam pendaftaran tanah disebut sebagai asas *Contradictoire Delimitatie*. Asas *Contradictoire Delimitatie* merupakan norma yang diterapkan dalam Pendaftaran Tanah yang mewajibkan pemegang hak atas tanah untuk mempertimbangkan penempatan, penetapan, dan pemeliharaan batas tanah berdasarkan kesepakatan dan persetujuan dari semua pihak yang terlibat, khususnya pemilik tanah yang memiliki batas bersama. Jika para pemilik tanah yang berbatasan tidak dapat mencapai kesepakatan mengenai lokasi yang sebenarnya dari suatu batas, meskipun sudah dilakukan mediasi, maka penetapan batas tersebut akan dilakukan melalui putusan pengadilan (Pasal 17, 18, 19 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997). Oleh karena itu, pentingnya adanya kesepakatan atau persetujuan serta partisipasi aktif dari pemilik tanah yang berbatasan menjadi kewajiban utama dalam proses pendaftaran tanah.⁶⁷

Penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi terbukti berhasil ketika semua pihak yang berkepentingan hadir dan memberikan persetujuan dalam proses

⁶⁶ Ratmono. "Pelibatan Masyarakat Dan Stakeholder Terkait Dalam Pendaftaran Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)". *Prosiding Seminar Nasional Pendaftaran Pendaftaran Tanah di Indonesia: Tantangan Pelaksanaan PTSL dan Respon Solusinya*. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN). Yogyakarta. 2017.

⁶⁷ Sekretariat Negara. *Undang-Undang Agraria. Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. Penerbit Pustaka Mahardika. 2018.

penetapan tanda batas. Namun, dalam praktiknya, implementasi Asas Kontradiktur Delimitasi sering menghadapi tantangan yang signifikan, baik dalam kegiatan rutin pendaftaran tanah maupun dalam program PTSL.

Beberapa faktor utama yang menyulitkan implementasi Asas Kontradiktur Delimitasi meliputi⁶⁸:

1. Kurangnya pemeliharaan batas tanah oleh pemegang hak atas tanah, yang menyebabkan tumpang tindihnya batas tanah atau kehilangan patok-patok yang telah dipasang karena ketidakjelasan atau kurangnya pemeliharaan.
2. Ketidakhadiran para pihak pada saat penetapan batas tanah, baik karena kesibukan pemilik tanah atau kesulitan dalam menemukan pemilik tanah absentee.
3. Adanya sengketa terkait batas tanah, konflik internal keluarga atau dengan tetangga, serta kasus yang telah masuk ke ranah pengadilan.

Kendala-kendala ini menjadi penghalang dalam proses pengukuran yang efektif.

Sosialisasi kepada masyarakat tentang pentingnya penempatan penetapan, dan pemeliharaan batas tanah dalam proses pengukuran merupakan tanggung jawab pemilik tanah, bukan kewenangan petugas ukur. Tugas utama petugas ukur adalah mengukur tanda batas yang telah dipasang oleh pemegang hak dan pemilik tanah yang berbatasan, bukan memasang tanda batas.⁶⁹

⁶⁸ Dian Aries Mujiburrohman, *Jurnal Bhumi*. "Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)", Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Vol.4 No. 1, 2018

⁶⁹ Ratmono, "Pelibatan Masyarakat Dan Stakeholder Terkait Dalam Pendaftaran Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)", *Prosiding Seminar Nasional*

Kewajiban pemilik tanah untuk memelihara batas tanah seperti patok sebagai penanda batas tidak dilaksanakan oleh BPN. Begitu juga mengenai pentingnya kehadiran dan kesepakatan dalam penetapan batas bidang tanah.⁷⁰ Dalam konteks ini, diperlukan penyuluhan kepada masyarakat mengenai penerapan asas kontradiktur delimitasi. Untuk mengatasi permasalahan ini, gagasan yang disampaikan oleh Ratmono (2017, 61) mengusulkan gerakan massal untuk memasang tanda batas bidang tanah pada lokasi yang akan ditetapkan, dengan partisipasi seluruh pemilik bidang tanah.

Tanda batas bidang tanah disiapkan oleh kelompok masyarakat yang ditugaskan, misalnya karang taruna, sesuai dengan arahan dari kantor pertanahan setempat. Kepastian mengenai letak dan batas setiap bidang tanah menjadi faktor yang tidak dapat diabaikan, mengingat cukup banyak sengketa tanah yang timbul akibat letak dan batas bidang tanah yang tidak benar, bahkan beberapa sengketa batas masuk ke ranah pengadilan.⁷¹

Karena pemasangan tanda batas merupakan langkah krusial untuk menegakkan kepastian hukum, sehingga suatu kegiatan pemasangan tanda batas sangat urgen sekali yaitu⁷²:

Pendaftaran Pendaftaran Tanah di Indonesia: Tantangan Pelaksanaan PTSL dan Respon Solusinya. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN), Yogyakarta, 2017.

⁷⁰ Mudakir Iskandar Syah, *Panduan Mengurus Sertifikat Dan Penyelesaian Sengketa Tanah* (Bhuana Imlu Populer, 2019), hlm.67.

⁷¹ Ade Sumitro, *Pelaksanaan Rekonstruksi Batas Dalam Upaya Penyelesaian Sengketa Batas Bidang Tanah Dari Aspek Teknis dan Aspek Yuridis di Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya*, 2013.

⁷² Junarto Supadmo, Mujiati Rohmat, *Community Development Journal*, “Gerakan Pemasangan Patok Batas Bidang Tanah Untuk Mitigasi Permasalahan Pertanahan”, Vol.4. No.1 Februari 2023.

1. Dengan memasang Tanda batas ini tidak hanya secara visual menentukan batas-batas fisik tanah yang dimiliki, tetapi juga memberikan bukti konkret yang memperkuat status hukum kepemilikan.
2. Dengan tanda batas yang jelas, pemilik tanah dapat dengan pasti menunjukkan bidang tanah yang dimilikinya, mencegah timbulnya persengketaan atau klaim yang tidak sah.
3. Pencegahan Konflik Sosial, Kejelasan mengenai batas-batas tanah dapat mengurangi risiko konflik sosial yang dapat timbul akibat ketidakjelasan atau perselisihan terkait kepemilikan tanah.
4. Hal ini membantu menciptakan lingkungan hukum yang stabil dan menjamin perlindungan hak-hak tanah sesuai dengan hukum yang berlaku.
5. Kegiatan pemasangan tanda batas mendukung keberlanjutan dalam penggunaan lahan. Dengan menetapkan batas-batas yang jelas, pemilik tanah atau pengembang dapat merencanakan penggunaan lahan yang mempertimbangkan keberlanjutan lingkungan, seperti pelestarian tanah atau air.
6. Kegiatan pemasangan tanda batas mendukung kegiatan pertanian dan pengelolaan lahan pertanian. Petani membutuhkan batas-batas yang jelas untuk mengelola lahan mereka dengan efisien dan mengakses sumber daya pertanian seperti air dan tanah secara berkelanjutan.
7. Tanda batas mendukung pembangunan dan pemeliharaan infrastruktur hijau seperti taman kota atau ruang terbuka publik. Dengan mengetahui

batas tanah, pemerintah atau organisasi masyarakat sipil dapat merencanakan dan mengelola ruang terbuka untuk kepentingan umum.

Sehingga dengan tujuan yang diinginkan oleh negara untuk memberikan jaminan kepastian hukum yang lebih optimal, saat ini masih terdapat banyak persoalan hukum di bidang pertanahan. Untuk meningkatkan kinerja Badan Pertanahan Nasional (BPN), pemerintah telah menginisiasi Gerakan Masyarakat untuk Pemasangan Tanda Batas. Langkah ini mencerminkan komitmen pemerintah dalam mewujudkan sistem kearsipan positif, di mana setiap bidang tanah akan memiliki sertifikat tersendiri, sesuai dengan amanat Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang modernisasi hukum agraria.

Dalam konteks modernisasi hukum agraria, tujuan yang diharapkan mencakup *rech cadaster* (kepastian hukum) dan *pischal cadaster* (tertib administrasi tanah), khususnya dalam aspek pajak. Hal ini dapat tercapai apabila proses pendaftaran tanah dilaksanakan dengan serius, efektif, dan efisien, serta memperhatikan administrasi tanah di tingkat desa atau kelurahan dengan sungguh-sungguh. Tanpa ketertiban administrasi di tingkat ini, pencapaian tujuan modernisasi agraria tersebut menjadi tidak mungkin.⁷³

Sehingga dapat disimpulkan Pendaftaran tanah bertujuan untuk modernisasi hukum agraria sesuai Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 (UUPT) dengan menerapkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 (PP 24/1997).

⁷³ Ratmono, "Pelibatan Masyarakat Dan Stakeholder Terkait Dalam Pendaftaran Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)", *Prosiding Seminar Nasional Pendaftaran Pendaftaran Tanah di Indonesia: Tantangan Pelaksanaan PTSL dan Respon Solusinya*. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN), Yogyakarta, 2017.

Proses ini mencakup langkah krusial seperti pemasangan tanda batas untuk mencapai kepastian hukum yang maksimal terhadap tanah.

Namun, urgensi pemasangan tanda batas ini sering menghadapi kendala seperti kurangnya pemeliharaan batas tanah, ketidakhadiran pemilik tanah saat penetapan batas, dan sengketa batas tanah. Sosialisasi kepada masyarakat mengenai pentingnya penempatan, penetapan, dan pemeliharaan batas tanah perlu ditingkatkan.

Dengan demikian, kegiatan pemasangan tanda batas tidak hanya menentukan batas fisik tanah tetapi juga memperkuat status hukum kepemilikan, mengurangi konflik sosial, dan mendukung pengelolaan lahan yang berkelanjutan serta pembangunan infrastruktur hijau untuk kepentingan umum.

