

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar, manusia hidup serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia baik secara langsung maupun tidak langsung selalu memerlukan tanah. Begitu pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, maka setiap orang akan selalu berusaha memiliki dan menguasainya.

Tanah sebagai pemenuhan kebutuhan untuk pembangunan di Indonesia semakin meningkat, baik sebagai tempat bermukim maupun sebagai tempat untuk kegiatan usaha. Di Indonesia susunan kehidupan masyarakat perekonomiannya masih bercorak agraria. Bumi, air, dan ruang angkasa, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur sebagaimana yang dicita-citakan.¹

Tanah mempunyai peranan yang besar dalam dinamika pembangunan, maka didalam Undang-Undang Dasar 1945 pasal 33 ayat 3 disebutkan bahwa Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya di kuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Ketentuan mengenai tanah juga dapat kita lihat dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun

¹ Penjelasan umum atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang biasa kita sebut dengan UUPA. Timbulnya sengketa hukum yang bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang/badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Dalam rangka menjamin kepastian hak dan kepastian hukum atas tanah, UUPA telah menggariskan adanya keharusan untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia, sebagaimana diamanatkan Pasal 19 UUPA. Pasal tersebut mencantumkan ketentuan-ketentuan umum dari pendaftaran tanah di Indonesia, yaitu:²

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 Pasal ini 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.

² UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) Pasal 19

3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
4. Dalam peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (2) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Ketentuan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut merupakan ketentuan yang ditujukan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia, yang sekaligus juga merupakan dasar hukum bagi pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka memperoleh surat tanda bukti hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Hasil dari proses pendaftaran tanah, kepada pemegang hak atas tanah yang didaftar diberikan surat tanda bukti hak yang disebut sertipikat. Sertipikat menurut PP.Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah berupa satu lembar dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang diperlukan dari suatu bidang tanah yang didaftar. Tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia Setiap orang tentu memerlukan tanah bahkan bukan hanya dalam kehidupannya, untuk mati pun manusia masih memerlukan sebidang tanah.³

³ K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1985), hal 7.

Seiring dengan bertambahnya manusia dari tahun ke tahun, sedangkan jumlah luas tanah yang dapat dikuasai oleh manusia terbatas sekali, maka tanah menjadi masalah yang sangat krusial bagi manusia. Selain itu, dengan bertambah majunya perekonomian rakyat dan perekonomian nasional maka makin banyak tanah yang tersangkut masalah perekonomian seperti jual beli tanah, sewa menyewa tanah dan tanah sebagai jaminan kredit di bank. Dalam kehidupan sehari-hari tanah seringkali menjadi persengketaan bahkan sampai ke sidang pengadilan.

Hal ini timbul karena tanah mempunyai fungsi dan arti yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat, yang membuat masyarakat berusaha untuk memperoleh tanah dengan berbagai cara bahkan dengan menyerobot tanah milik orang lain. Akibat adanya persengketaan di bidang pertanahan dapat menimbulkan konflik-konflik yang berkepanjangan antar warga masyarakat yang bersengketa.

Permasalahan tanah sejak dahulu merupakan persoalan hukum yang pelik dan kompleks serta mempunyai dimensi yang luas baik di negara maju maupun berkembang, sehingga tidak mudah untuk diselesaikan dengan cepat.⁴

Meskipun kepemilikan tanah telah diatur sedemikian rupa di dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, namun masih saja terdapat permasalahan permasalahan yang terjadi dilapangan seperti adanya tumpang tindih atau overlapping batas bidang tanah akibat tidak jelasnya

⁴ Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak atas Tanah di Indonesia*, , Surabaya: Penerbit Arkola, 2002h.25.

batas suatu bidang tanah yang disebabkan pemilik tanah tidak memelihara tanda batas tanah. Juga seringnya pemilik tanah selaku pemegang sertipikat tanah tidak mengetahui sampai dimana batas tanah yang dimilikinya akibat tidak ada tanda batas tanah atau hilangnya tanda batas tanah. Demikian juga dalam hal kepemilikan sebidang tanah, misalnya saja terhadap sebidang tanah yang sudah dikuasai oleh subjek hukum selama bertahun-tahun dan telah dilengkapi dengan sertipikat. Terhadap tanah itu masih ada pihak luar yang menuntut hak atas tanah tersebut, Permasalahan ini sering terjadi di berbagai daerah di Indonesia.

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 mendapatkan perhatian yang serius dan seksama. Pengukuran itu sendiri merupakan suatu pekerjaan yang besar, dengan memerlukan biaya yang cukup banyak dan tenaga yang ekstra untuk melakukan pengukuran serta dilakukan dari desa ke desa di daerah-daerah yang ditunjuk oleh Menteri Agraria, dalam hal ini adalah Kantor Pertanahan.

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 atau overlapping.

Sebelum dilaksanakan pengukuran atas suatu bidang tanah, pemegang hak atas tanah harus memasang tanda batas pada titik-titik sudut batas serta harus ada penetapan batasnya terlebih dahulu. Pengumpul Data Fisik adalah Satgas Pengukuran dan Pemetaan yang bekerja atas nama Panitia Ajudikasi pada Pendaftaran Tanah Sistematis atau Petugas Ukur yang bekerja atas nama Kepala Kantor Pertanahan pada Pendaftaran Tanah Sporadik. Pengumpul Data Fisik terdiri dari para pegawai BPN atau dapat juga terdiri dari bukan pegawai BPN, Penetapan batas tanah dibedakan atas Tanah Hak dan Tanah Negara.⁵

1. Penetapan Batas Tanah Hak

a. Pengumpul Data Fisik terdiri dari pegawai BPN.

- 1) Prinsip dasar penunjukan batas-batas bidang tanah dan pemasangan tanda batasnya dilakukan oleh pemegang hak atas tanah atau kuasanya, dan berdasarkan kesepakatan dengan pemegang hak atas tanah atau kuasanya dari bidang tanah yang berbatasan.
- 2) Berdasarkan penunjukan batas sebagaimana dijelaskan di atas, Pengumpul Data Fisik menetapkan batas tersebut yang dituangkan dalam d.i. 201.

⁵ Petunjuk Teknis PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 Materi Pengukuran Dan Pemetaan Pendaftaran Tanah, hal 1.

- 3) Dalam hal pemegang hak atas tanah yang berbatasan tidak hadir dalam waktu yang ditentukan, Pengumpul Data Fisik berdasarkan penunjukan pemegang hak atas tanah menetapkan batas sementara dan dicatat dalam d.i. 201 ruang I.3. (ruang sketsa bidang tanah) dan pada Gambar Ukurnya.
- 4) Dalam hal pemegang hak atas tanah dan pemegang hak atas tanah yang berbatasan tidak bersedia menunjukkan batas atau tidak hadir pada waktu yang telah ditentukan, penetapan batas sementara dilakukan oleh Pengumpul Data Fisik berdasarkan batas fisik yang kelihatan, misalnya pagar, pematang dan lain-lain serta penetapan batas sementara tersebut dicatat pada d.i. 201 ruang I.3. (ruang sketsa bidang tanah) serta Gambar Ukurnya.

b. Pengumpul Data Fisik Bukan Pegawai BPN.

Prosedur penunjukan dan penetapan batas sama dengan prosedur sebagaimana diuraikan dalam butir a. di atas, yang berbeda adalah penetapan batas tidak dilakukan oleh Pengumpul Data Fisik tetapi oleh Satgas Pengumpul Data Yuridis atas nama Panitia Ajudikasi dan penetapan batas yang dilakukan oleh Satgas Pengumpul Data Yuridis dituangkan dalam d.i. 201.

2. Penetapan Batas Tanah Negara

a. Pengumpul Data Fisik terdiri dari pegawai BPN

- 1) Apabila di lapangan ditemui bidang tanah dengan status hukum merupakan tanah negara dan bidang tanah sekelilingnya juga tanah negara, penetapan batasnya dilaksanakan sesuai butir 5.1.1. namun dengan mempertimbangkan kepentingan umum dan kepentingan pemerintah dengan memberikan catatan dalam daftar isian 201 ruang I.3. (ruang sketsa bidang tanah). Oleh Pengumpul Data Fisik tanpa keharusan penunjukan batas dari yang menguasai bidang tanah dan yang menguasai bidang tanah yang berbatasan, ini dicatat dalam daftar isian 201.
- 2) Dalam hal disekeliling bidang tanah negara yang akan ditetapkan batasnya, adalah Tanah Hak, sebelum diadakan penetapan batas diperlukan kesepakatan batas dengan pemegang hak atas tanah berbatasan. Apabila dalam waktu yang telah ditentukan untuk menentukan batas, para pemegang hak atas tanah yang berbatasan tidak hadir, Pengumpul Data Fisik dapat menetapkan batas sementara sesuai petunjuk pada butir 5.1.1.

b. Pengumpul Data Fisik terdiri bukan pegawai BPN.

Prosedur penunjukan batas dan penetapan batas sama dengan prosedur sebagaimana diuraikan dalam butir a. di atas, yang berbeda adalah penetapan batas tidak dilakukan oleh Pengumpul Data Fisik tetapi oleh “Pengumpul Data Yuridis”. Hasil penetapan batas dituangkan dalam d.i. 201.

Penentuan letak batas dilakukan oleh pemilik tanah dan para pemilik tanah yang berbatasan secara kontradiktur dikenal dengan asas kontradiktur. Penentuan

letak batas secara kontradiktur merupakan perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.⁶ Perjanjian ini melibatkan semua pihak, masing-masing harus memenuhi kewajiban menjaga letak batas bidang tanah. Setiap perjanjian berlaku suatu asas, dinamakan asas konsensualitas dari asal kata konsensus artinya sepakat. Asas konsensualitas berarti suatu perjanjian sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan, perjanjian sudah sah apabila sudah sepakat.⁷

Pemasangan tanda batas ini harus disaksikan pejabat atau aparat yang mengetahui atau memiliki data siapa-siapa pemilik tanah yang berbatasan. Kantor Pertanahan tidak memiliki data pemilik tanah yang berbatasan bila tanah tersebut belum terdaftar data pemilik tanah yang berbatasan dimiliki oleh Kepala Desa/Kelurahan oleh karena itu pelaksanaan asas kontradiktur ini wajib disaksikan oleh aparat desa/kelurahan. Seyogyanya patok tanda batas tidak diberi tulisan BPN karena patok tersebut bukan dipasang oleh BPN dan bukan milik BPN.

Asas kontradiktur dibuktikan dengan Surat Pernyataan yang ditanda tangani pemilik tanah dan pemilik tanah yang berbatasan dan oleh Kepala Desa /Kelurahan. Pada saat yang sama kontradiktur ini di sepakati pula pada Daftar Isian 201 yang dapat diperoleh dari Kantor Pertanahan, kedua bukti tertulis ini menjadi syarat untuk mengajukan pengukuran atau penetapan batas bidang tanah tersebut ke Kantor Pertanahan, Kantor Pertanahan tidak akan menerima permohonan pengukuran bila patok tanda batas yang dipasang belum memenuhi

⁶ Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁷ Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

asas kontradiktur. Petugas Ukur Kantor Pertanahan dengan demikian melakukan pengukuran setelah asas kontradiktur dipenuhi, apabila pada waktu pemasangan tanda batas diperlukan pengukuran, maka pengukurannya bukan dilakukan oleh petugas ukur Kantor Pertanahan.

Apabila para pemilik tanah berbatasan tidak memperoleh kata sepakat antara belah pihak dengan letak sebenarnya dari suatu batas walaupun telah dilakukan mediasi, maka penetapan batas terpaksa diserahkan kepada pengadilan.

Pasal 14 sampai dengan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 menetapkan bahwa untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak ditetapkan terlebih dahulu kepastian hukum objeknya melalui penetapan batas bidang tanah. Penetapan data fisik atau penetapan batas pemilikan bidang tanah diatur Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 berdasarkan kesepakatan para pihak. Bila belum ada kesepakatan maka dilakukan penetapan batas sementara, diatur dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Data ukuran letak batas bidang tanah dicatat di lapangan pada Gambar Ukur data tersebut harus disimpan di Kantor Pertanahan sepanjang masa selama bidang tanah tersebut masih ada, di kemudian hari data tersebut harus dapat digunakan untuk rekonstruksi letak batas bidang tanah atau biasa disebut pengembalian batas tanah bila hilang. Pemilik tanah dan pemilik tanah berbatasan yang dapat hadir menyaksikan pengukuran menandatangani Gambar Ukur dengan membuat

pernyataan bahwa tanda batas pada saat pengukuran atau penetapan batas tidak mengalami perubahan sebagaimana Surat Pernyataan kontradiktur sebelumnya.⁸

Dengan merujuk pada penjelasan diatas ini maka jelaslah bahwa setiap orang yang mempunyai hak atas tanah diwajibkan menempatkan dan memelihara tanda-tanda batas haknya yang telah ditetapkan, karena tanda batas berfungsi antara lain untuk mencegah terjadinya perselisihan atau sengketa dikemudian hari, dengan dilakukan pemasangan batas maka dapat menentukan luas hak atas tanah, penunjuk letak posisi tanah, menunjuk bentuk situasi tanah. Sehubungan dengan uraian tersebut diatas telah mendorong penulis untuk meneliti dan membahas sejauh mana Pelaksanaan Kewajiban Pemasangan Tanda Batas Bagi Pemilik Hak Atas Tanah Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 Sebagai Salah Satu Sarana Pemberian Kepastian Hukum Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus.

B. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan uraian latar belakang yang telah dikemukakan diatas, maka permasalahan yang akan diajukan dalam penulisan Tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Pelaksanaan Kewajiban Pemasangan Tanda Batas Hak Atas Tanah Dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus dan Akibat Hukum Apabila Tidak Dilaksanakannya Kewajiban Pemasangan Tanda Batas Bagi Pemilik Hak Atas Tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997?

⁸ Tjahjo Arianto, *Mantan petugas ukur Badan Pertanahan Nasional*, Jogjakarta, 24 Juli 2011

2. Bagaimana pertanggung jawaban BPN terhadap pelaksanaan kewajiban pemasangan tanda batas bagi pemilik hak atas tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah ?
3. Apa hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan pemasangan tanda batas hak atas tanah berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 sebagai salah satu sarana pemberian kepastian hukum di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus dan cara mengatasinya?

C. TUJUAN PENELITIAN

1. Untuk mengetahui sejauh mana pelaksanaan kewajiban pemasangan tanda batas hak atas tanah dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus dan apa saja akibat hukumnya apabila tidak dilakukan pemasangan tanda batas.
2. Untuk mengetahui pertanggung jawaban BPN terhadap pelaksanaan kewajiban pemasangan tanda batas bagi pemilik hak atas tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah.
3. Untuk mengetahui apa saja hambatan dan bagaimana solusinya dalam pelaksanaan pemasangan tanda batas hak atas tanah berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997.

D. MANFAAT PENELITIAN

1. Secara Praktis

Dalam penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan bagi pemerintah Indonesia, Badan Pertanahan Nasional dan lebih khusus lagi bagi pemerintah Kabupaten Kudus, Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus terutama aparat dan pejabat pertanahan di daerah mengenai arti penting dari kewajiban pemilik tanah untuk memasang tanda batas tanah dalam rangka mewujudkan kepastian hukum sertipikat hak atas tanah dan juga untuk mengurangi permasalahan pertanahan khususnya mengenai batas bidang tanah. Selain itu penulisan ini untuk mendorong masyarakat agar melaksanakan pemasangan tanda batas hak atas tanahnya dalam menjamin kepastian hukum dan terhindar dari perselisihan atau sengketa.

2. Secara Teoritis

Manfaat Teoritis, diharapkan dapat digunakan sebagai :

- a. Sumber ilmu pengetahuan tambahan bagi para peneliti di bidang pertanahan, baik itu berasal dari program Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang maupun dari program studi lainnya yang berminat untuk melakukan penelitian khususnya yang berkaitan dengan pelaksanaan kewajiban pemasangan tanda batas bagi pemilik hak atas tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 sebagai salah satu sarana pemberian kepastian hukum.
- b. Sumber referensi tambahan baik untuk perpustakaan kampus Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang maupun perpustakaan umum dalam menambah wawasan berkaitan dengan pelaksanaan kewajiban pemasangan tanda batas bagi pemilik hak atas

tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 sebagai salah satu sarana pemberian kepastian hukum.

E. METODE PENELITIAN

Dalam suatu penulisan ilmiah atau tesis agar mempunyai nilai ilmiah, maka perlu diperhatikan syarat syarat metode ilmiah. Oleh karena penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi yang bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistimatis, metodologis dan konsisten melalui proses penelitian tersebut perlu diadakan analisis dan konstruksiterhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.⁹

Metode penelitian dilaksanakan untuk mengumpulkan data guna memperoleh pemecahan masalah atau mendapatkan jawaban atas pokok-pokok permasalahan yang dirumuskan dalam bab I Pendahuluan, sehingga diperlukan rencana yang sistematis, metodologi merupakan suatu logika yang menjadi dasar suatu penelitian ilmiah. Oleh karenanya pada saat melakukan penelitian seseorang harus memperhatikan ilmu pengetahuan yang menjadi induknya.¹⁰

Metodologi penelitian adalah sekumpulan peraturan, kegiatan, dan prosedur yang digunakan oleh pelaku suatu disiplin ilmu. Metodologi juga merupakan analisis teoritis mengenai suatu cara atau metode. Penelitian merupakan suatu penyelidikan yang sistematis untuk meningkatkan sejumlah pengetahuan, juga

⁹ Soeryono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif-Suatu Tinjauan Singkat*. (Jakarta: Rajawali Press. 1985) Hal.1

¹⁰ Ronny Hanintjo Soemiro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurumetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1998), halaman 9

merupakan suatu usaha yang sistematis dan terorganisasi untuk menyelidiki masalah tertentu yang memerlukan jawaban. Hakekat penelitian dapat dipahami dengan mempelajari berbagai aspek yang mendorong penelitian untuk melakukan penelitian. Setiap orang mempunyai motivasi yang berbeda, di antaranya dipengaruhi oleh tujuan dan profesi masing-masing. Motivasi dan tujuan penelitian secara umum pada dasarnya adalah sama, yaitu bahwa penelitian merupakan refleksi dari keinginan manusia yang selalu berusaha untuk mengetahui sesuatu. Keinginan untuk memperoleh dan mengembangkan pengetahuan merupakan kebutuhan dasar manusia yang umumnya menjadi motivasi untuk melakukan penelitian. Adapun tujuan Penelitian adalah penemuan, pembuktian dan pengembangan ilmu pengetahuan.¹¹

Berdasarkan uraian di atas maka segala upaya yang digunakan untuk mencapai tujuan penelitian harus dilandasi dengan suatu yang dapat memberikan arah yang cermat dan syarat-syarat yang ketat sehingga metode penelitian mutlak diperlukan dalam pelaksanaan suatu penelitian.

Adapun metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan¹²

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian, maka metode pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis empiris. Pendekatan secara

¹¹ <http://rinawssuriyani.blogspot.co.id/2013/04>

¹² Soerjono Soekanto dan Marmuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Press, Jakarta, 1985, hal. 1.

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 sebagai salah satu sarana untuk pemberian kepastian hukum.

2. Spesifikasi Penelitian¹³

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 Kabupaten Kudus baik dari segi teori maupun dari segi praktek.

3. Metode Penentuan Sample.¹⁴

Dalam metode penentuan sample yang digunakan adalah Purposive Sampling yaitu pengambilan sample berdasarkan “Penilaian” (judgment) Penelitian mengenai siapa-siapa saja yang pantas (memenuhi persyaratan) untuk dijadikan sample. Oleh Karenanya agar tidak sangat subjektif, penelitiain harus punya latar belakang pengetahuan tertentu mengenai sample dimaksud (tentu juga

¹³ Ronny Hamitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta : Ghalia Indonesia, 1990, Hal. 34.

¹⁴ <http://www.portal-statistik.com/2014/02/teknik-pengambilan-sampel-dengan-metode.html>

populasinya) agar benar-benar bisa mendapatkan sample yang sesuai dengan persyaratan atau tujuan penelitian (memperoleh data yang akurat).

4. Jenis dan Sumber Data.

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

A. Data Primer.

Data yang dikumpulkan dalam penelitian lapangan adalah data primer yang berasal dari hasil wawancara atau interview dengan para subyek (pihak) dalam penelitian, yang menjadi subyek dari penelitian ini Kepala Seksi Pengukuran dan Pemetaan serta beberapa masyarakat yang kepemilikan tanahnya belum mempunyai tanda batas bidang di Kabupaten Kudus.

B. Data Sekunder.

Data sekunder adalah data yang merupakan hasil olahan dari data mentah. Dalam sekunder diperoleh dari studi kepustakaan yang bersumber dari literatur dan peraturan perundang-undangan yang terdiri dari:

- 1) Bahan-bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mempunyai otoritas, yang meliputi :
 - a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
 - c) Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- 2) Bahan hukum sekunder berupa literatur, karya ilmiah, hasil penelitian, hasil seminar yang berkaitan dengan materi penelitian. Dalam penelitian ini bahan hukum sekunder terdiri dari buku-buku mengenai pendaftaran tanah.
 - 3) Bahan hukum tersier diperoleh dari kamus dan ensiklopedia.

5. Analisis Bahan Hukum

Teknik analisis data yang digunakan dalam ini adalah deskriptif analitis. Analisis deskriptif, diawali dengan mengelompokkan data dan informasi yang sama menurut sub aspek dan selanjutnya melakukan interpretasi untuk memberi makna terhadap tiap sub aspek dan hubungannya satu sama lain. Setelah itu dilakukan analisis atau interpretasi keseluruhan aspek untuk memahami makna hubungan antara aspek yang satu dengan lainnya dan keseluruhan aspek yang menjadi pokok permasalahan penelitian yang dilakukan secara induktif sehingga memberikan gambaran hasil secara utuh.¹⁵

Selanjutnya data yang telah dikumpulkan akan dianalisis secara analisis kualitatif, kemudian hasil penelitian akan dipaparkan secara deskriptif sehingga diperoleh gambaran yang menyeluruh tentang seluruh permasalahan yang diteliti. Relevansinya dengan pelaksanaan kewajiban pemasangan tanda batas bagi pemilik

¹⁵ Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, (Bandung: Mandar Maju, 2008), hlm. 174

hak atas tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 sebagai salah satu sarana pemberian kepastian hukum dengan mengkajinya dari sudut perundang-undangan dan kebijakan pemerintah yang terkait dalam penelitian ini.

F. KERANGKA KONSEPTUAL

Konseptual adalah istilah yang mengekspresikan sebuah ide abstrak yang dibentuk dengan menggeneralisasikan objek atau hubungan fakta – fakta yang diperoleh dari pengamatan.

Maka dalam penelitian ini disusun beberapa definisi operasional dan konsep-konsep yang akan digunakan agar tidak terjadi perbedaan pengertian, yaitu :

- a) Pendaftaran tanah 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.
- b) Dasar hukum pendaftaran tanah itu ada di UUPA (Undang-Undang pokok Agraria) Pasal 19 ayat (1) sampai ayat (2), Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- c) Asas pendaftaran tanah menurut ketentuan pasal 2 peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah dilaksanakan berdasarkan 5 (lima) asas yaitu asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka.

- d) Pengukuran Tanah dilakukan untuk menentukan : letak geografis, bentuk geometris, luas, situasi bidang tanah untuk lampiran sertifikat, pembuatan peta pendaftaran dan selain itu untuk mendapatkan data ukuran bidang tanah sebagai unsur rekontruksi batas apabila karena sesuatu hal batas-batas bidang tanah tersebut hilang, dapat direkontruksi kembali pada posisi semula sesuai batas yang telah ditetapkan.
- e) Penetapan Batas Tanah merupakan penunjukan batas-batas bidang tanah dan pemasangan tanda batasnya yang dilakukan oleh pemilik hak atas tanah atau kuasanya dan berdasarkan kesepakatan dengan pemegang hak atas tanah atau klausanya di bidang tanah yang berbatasan dengan didampingi oleh pejabat yang berkompeten. Penetapan Batas Tanah terdiri dari penetapan batas tanah hak dan penetapan batas tanah negara.
- f) 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. 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.¹⁶

¹⁶ Petunjuk Teknis PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 Materi Pengukuran Dan Pemetaan Pendaftaran Tanah, hal 5.

G. KERANGKA TEORI

Pada dasarnya yang disebut teori adalah asas, konsep dasar, pendapat yang telah menjadi kebenaran umum. Menurut Karlinger¹⁷ sebuah teori adalah E. seperangkat konstruk atau konsep, batasan, dan proposisi yang menyajikan suatu pandangan sistematis tentang fenomena dengan merinci hubungan-hubungan variabel dengan tujuan menjelaskan dan memprediksi fenomena itu. Sedangkan konsep adalah suatu pemikiran, ide atau gagasan yang menjadi obyek penelitian.

Teori memiliki fungsi yang sangat penting untuk memandu penelitian dan sebagai analisis permasalahan penelitian sehingga penelitian yang dilakukan dapat mencapai tujuan yang diinginkan.

1) Teori Kepastian Hukum.

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu:

- a) Adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan.
- b) Berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.¹⁸

Adanya kepastian hukum merupakan harapan bagi pencari keadilan terhadap tindakan sewenang-wenang dari aparat penegak hukum yang terkadang selalu arogansi dalam menjalankan tugasnya sebagai penegak hukum. Karena

¹⁷ Fred N. Karlinger, 2004, *Foundation of Behavioral Research*. Holt, Rinehart, h. 16-17.

¹⁸ Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1999, Hal.23.

dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan tahu kejelasan akan hak dan kewajiban menurut hukum. Tanpa ada kepastian hukum maka orang akan tidak tahu apa yang harus diperbuat, tidak mengetahui perbuatannya benar atau salah, dilarang atau tidak dilarang oleh hukum. Kepastian hukum ini dapat diwujudkan melalui penoramaan yang baik dan jelas dalam suatu undang-undang dan akan jelas pula penerapannya.¹⁹

2) Teori Kewenangan

Kewenangan sering disejajarkan dengan istilah wewenang. Istilah wewenang digunakan dalam bentuk kata benda dan sering disejajarkan dengan istilah “bevoegheid” dalam istilah hukum Belanda. Menurut Phillipus M. Hadjon²⁰, jika dicermati ada sedikit perbedaan antara istilah kewenangan dengan istilah “bevoegheid”. Perbedaan tersebut terletak pada karakter hukumnya. Istilah “bevoegheid” digunakan dalam konsep hukum publik maupun dalam hukum privat. Dalam konsep hukum kita istilah kewenangan atau wewenang seharusnya digunakan dalam konsep hukum publik.

Kewenangan adalah apa yang disebut kekuasaan formal, kekuasaan yang berasal dari kekuasaan yang diberikan oleh undang-undang, sedangkan wewenang hanya mengenai suatu bagian tertentu saja dari kewenangan. Wewenang merupakan lingkup tindakan hukum publik, lingkup wewenang pemerintah tidak hanya meliputi wewenang membuat keputusan tetapi meliputi wewenang dalam rangka pelaksanaan tugas dan membrikan wewenang serta distribusi wewenang utamanya ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan.

¹⁹ <https://www.suduthukum.com/2016/11/kepastian-hukum.html>

²⁰ Phillipus M.Hadjon, *Tentang Wewenang, Makalah*, Universitas Airlangga, Surabaya

Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1999 tersebut, maka kewenangan pemberian hak atas tanah yang dilakukan secara individual dan secara kolektif, serta pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah dilimpahkan sebagian kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota. Pelimpahan kewenangan pemberian hak atas tanah dalam peraturan ini meliputi pula kewenangan untuk menegaskan bahwa tanah yang akan diberikan dengan sesuatu hak atas tanah adalah tanah negara.

H. SISTEMATIKA PENULISAN.

Sistematika Penulisan Tesis ini dibagi menjadi 5 bab, sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini terdiri atas latar belakang masalah, permasalahan, tujuan penelitian, kerangka teori, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini menjelaskan pelaksanaan kewajiban pemasangan tanda batas bagi pemilik hak atas tanah di Indonesia. Bab ini akan menjelaskan tentang Pendaftaran Tanah, Dasar Hukum Pendaftaran Tanah, Azas Pendaftaran Tanah, Tujuan Pendaftaran Tanah, Sistem Pendaftaran Tanah, Prosedur Pendaftaran Tanah, Tinjauan Tentang Penyelenggaraan Pengukuran Tanah, Tinjauan Tentang Tanda Batas Hak Atas Tanah dan Prespektif Islam Tentang Pertanahan.

BAB III : HASIL PENELITIAN

Dalam bab ini diuraikan tentang pelaksanaan pemasangan tanda batas dalam pengukuran tanah dan cara mengatasi masalah-masalah hukum dalam pelaksanaan pemasangan tanda batas.

BAB IV : PENUTUP

Pada bab penutup ini berisikan tentang kesimpulan dan saran dari hasil penelitian. Kesimpulan diperoleh dari seluruh analisis hasil penelitian yang titik tolaknya dari bab I, II, III dan IV. Saran yang relevan dengan objek penelitian juga dikemukakan dalam bab ini.