

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Bagi manusia, tanah mempunyai fungsi dan kedudukan yang sangat penting dalam kehidupannya. Semakin berkembang jumlah dan semakin meningkat kebutuhan tanah sebagai dampak pembangunan menyebabkan tanah menjadi semakin sempit. Seiring dengan berkembangnya pemahaman masyarakat tentang hukum, perlindungan, dan jaminan kepastian hukum terhadap kepentingan-kepentingan, hak dan kewajiban,<sup>1</sup> serta mengingat pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, maka sudah sewajarnya peraturan mengenai pertanahan diatur sedemikian rupa, sehingga dapat meminimalkan timbulnya permasalahan di bidang pertanahan. Salah satu hal penting untuk mewujudkan tertib di bidang pertanahan tersebut adalah adanya kepastian hukum di bidang pertanahan, khususnya terhadap kepemilikan hak atas tanah oleh individu/perorangan.<sup>2</sup>

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

---

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

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

pendudukan tanah tanpa izin dan penggunaan tanah melebihi dari batas tanah yang dimiliki.

Dalam rangka untuk menjamin kepastian hukum tersebut, oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. pendaftaran tanah tersebut memiliki tujuan agar dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. hal ini dikarenakan hasil dari kegiatan pendaftaran tanah berupa penerbitan alat bukti kepemilikan hak atas tanah. Alat bukti kepemilikan tersebut dapat digunakan untuk membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.<sup>3</sup>

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

1. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dan dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
2. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk masyarakat agar dengan mudah dapat memperoleh data yang

---

<sup>3</sup> Mira Novana Ardani, "Tantangan Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam Rangka Mewujudkan Pemberian Kepastian Hukum", Jurnal Gema Keadilan, Vol. 6, 2019, h. 270.

diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar;

3. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan dimana setiap bidang tanah termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya hak atas tanah wajib di daftar.

tercapainya tujuan di atas maka diharapkan akan tercipta jaminan kepastian hukum. Pemberian hak atas tanah merupakan wewenang negara yang dilaksanakan oleh pemerintah dalam hal ini BPN RI dengan prosedur yang ditentukan dalam perundang-undangan. Dalam hal ini pemberian hak atas tanah tidak dimungkinkan lagi dilakukan oleh lembaga lain seperti lembaga peradilan sebagaimana diatur dalam pasal 584, Pasal 610 dan Pasal 1010 KUHPerdara yang dikenal dengan *uitwijzings-prosedure*, karena UUPA tidak mengenal lembaga *uitwijzings-prosedure* dalam sistem pemberian hak atas tanah.<sup>4</sup>

Dengan adanya kepastian hukum dari kegiatan pendaftaran tanah yang mana merupakan bukti hak atas tanah miliknya. bukti hak atas tanah tersebut disebut dengan sertipikat. Sertipikat merupakan hasil dari kegiatan pendaftaran tanah yang merupakan realisasi dari tujuan Undang-undang Pokok Agraria, di mana “kegiatan pendaftaran tanah akan menghasilkan tanda bukti hak atas tanah yang disebut dengan Sertipikat”.<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> Dita Raditya Lukita, Skripsi: “Peranan BPN dan Masyarakat dalam Penetapan Batas dan Pemasangan Tanda Batas dalam Rangka Pensertifikatan tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal” (Semarang: Universitas Katolik Soegijapranata Semarang, 2008), h. 1.

<sup>5</sup> Maria SW. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, (Jakarta: Buku Kompas, 2001), h. 81.

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

Dasar penerbitan Surat Ukur adalah Gambar Ukur yaitu dokumen yang memuat hasil pengumpulan data fisik/pengukuran bidang tanah terhadap satu bidang tanah atau lebih dan situasi sekitarnya yang terdiri dari halaman pertama: nomor register Gambar Ukur, nomor peta pendaftaran, nomor foto udara, data letak bidang tanah, data identitas dan tanda tangan pemohon, dan dan tanda tangan petugas ukur, hari dan tanggal pelaksanaan pengukuran, nama dan tanda tangan persetujuan tanda batas dari pemilik tanah tetangga yang berbatasan. Halaman kedua: data lapangan yaitu angka ukur baik berupa jarak, sudut, azimuth ataupun sudut jurusan, angka koordinat serta penetapan batas dengan skala pasti. Halaman Ketiga: Berita Acara/Laporan Kerja yang menguraikan dasar hukum pelaksanaan pengukuran (tanggal dan nomor surat tugas), hari dan tanggal pelaksanaan pengukuran serta hal-hal yang diperoleh dalam pelaksanaan pengukuran seperti: letak tanah, status hak, nama pemilik tanah, tanda batas yang dipasang, ada atau tidaknya permasalahan dengan pihak lain, riwayat status tanah

dan lain-lain yang ditandatangani oleh petugas ukur dan diketahui aparat kelurahan/desa sesuai letak tanah tersebut.

Pembuatan Gambar Ukur diawali dengan pengukuran bidang tanah yang dimohon dan harus memenuhi kaidah teknis kadastral serta kaidah yuridis di mana cara dan prosedur perolehan data ukur bidang tanah memenuhi asas kontrakditur delimitasi dan asas publisitas. Untuk dapat mewujudkan itu semua diharapkan prosedur pengukuran dan pemetaan bidang tanah untuk keperluan kadastral dapat dibakukan, sehingga dari tahap persiapan sampai pelaksanaan pengukuran beserta pemetaan data hasil ukur dapat dipertanggungjawabkan.

Proses pengukuran yang diawali dengan pemasangan tanda batas dalam hal ini sebidang tanah yang akan diukur ditetapkan terlebih dahulu letak, batas-batas dan penetapan tanda batas. Dalam penetapan batas bidang tanah, pemasangan tanda batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan, dengan penunjukkan batas oleh pemegang hak yang bersangkutan dan disetujui oleh pemegang hak atas tanah yang berbatasan, dan ketentuan persetujuan tersebut dituangkan dalam suatu berita acara yang ditandatangani oleh yang memberikan persetujuan, tanda batas itu dapat berupa pagar beton, pagar tembok atau benda apapun yang bersifat permanen. Hal ini bertujuan untuk meminimalkan terjadinya sengketa tanah.<sup>6</sup>

Dalam hukum pertanahan di Indonesia itu sendiri terdapat dua corak sengketa tanah yaitu sengketa yang bersifat horizontal dan sengketa yang bersifat vertikal. Sengketa Horizontal ditujukan pada sengketa yang terjadi antar warga

---

<sup>6</sup> [www.eprints@undip.ac.id](mailto:www.eprints@undip.ac.id), Makalah, "Penyelesaian Tanah Non Litigasi di Kab. Konawe Sulawesi Tenggara", Universitas Diponegoro.

masyarakat, sedangkan sengketa vertikal terjadi antara rakyat dengan pemilik modal dan atau negara termasuk juga Badan Milik Negara (BUMN).

Sengketa horizontal ialah mengenai batas-batas tanah yang banyak terjadi di masyarakat. Penguasaan bidang tanah yang tidak sesuai dengan bukti pemilikan haknya sering memicu timbulnya konflik. Sebagai contoh seseorang yang membangun sebuah bangunan yang melewati batas-batas tanah miliknya dan masuk kewilayah tanah milik orang lain. Hal demikian itu akan merugikan pemilik hak atas tanah yang dilanggar batas-batas tanahnya. Hal tersebut bisa terjadi karena adanya kesalahpahaman mengenai letak tanah, luas tanah dan batas-batas tanahnya. Perbedaan pendapat mengenai batas bidang tanah bisa saja terjadi dikarenakan batas-batas fisik yang telah disepakati para pihak telah rusak, hilang atau sudah pudar sehingga sulit dikenali lagi batas-batasnya.

Sejatinya pemberian tanda batas pada bidang tanah dengan patok atau tanda batas lainnya haruslah diketahui dan disepakati para pihak yang tanahnya bersebelahan serta harus disaksikan oleh pejabat terkait dalam hal ini bisa Kepala Desa ataupun petugas ukur dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) guna menghindari kemungkinan terjadinya sengketa pertanahan yang mungkin timbul dikemudian hari. Karena kesepakatan ini menjadi dasar diterbitkannya Surat Ukur dan sertipikat hak atas tanah.<sup>7</sup>

Dalam hal pendaftaran tanah dapat kita pahami bahwa hal awal yang perlu disadari dan wajib dilaksanakan ialah memasang tanda batas tanah/patok. Setiap individu/perorangan yang memiliki sebidang tanah ketika hendak mendaftarkan

---

<sup>7</sup> Ninda Putri Utami, Skripsi: *"Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah dalam Penyelesaian Sengketa Batas-batas Tanah (Studi Kasus Badan Pertanahan Nasional Boyolali)"*, (Surakarta: Universitas Muhamadiyah Surakarta.

tanahnya demi kepastian hukum akan status kepemilikannya perlu memahami akan pentingnya memasang tanda batas tanah/patok tersebut. Di Kabupaten Tegal sendiri masih terdapat masyarakatnya yang tidak memperdulikan pentingnya pemasangan tanda batas tanah/patok terhadap sebidang tanah yang dimilikinya. hal tersebut terjadi pada salah satu warga Desa Gumalar Kabupaten Tegal yang mengajukan permohonan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal dengan nomor berkas pendaftaran : 127129/2018 dengan nama pemohon : Irmawati. Ketika setelah petugas ukur menjadwalkan hari pengukuran, pada saat petugas ukur tiba di lokasi tanah yang bersangkutan, tidak ada satupun tanda batas/patok yang terpasang di atas tanah miliknya. Sehingga petugas ukur tidak dapat menjalankan pekerjaannya dan berakibat proses pengukuran tanah tersebut gagal dan pemohon di himbau untuk segera memasang tanda batas/patok, akan tetapi hingga saat ini untuk permohonan pendaftaran tanah tersebut belum pernah dilakukan pengukuran dikarenakan belum terpasangnya tanda batas/patok pada tanah tersebut sehingga menghambat pendaftaran tanahnya.

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas penulis tertarik menulis sebuah tulisan ilmiah dalam bentuk Tesis yang berjudul “**PROBLEMATIKA DALAM PENDAFTARAN TANAH TERKAIT PELAKSANAAN PEMASANGAN DAN PEMELIHARAAN TANDA BATAS TANAH (STUDI KASUS DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TEGAL)**”.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka permasalahan yang akan dikaji dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Apa problematika dalam pendaftaran tanah terkait pelaksanaan pemasangan dan pemeliharaan tanda batas tanah (Studi kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal)?
2. Bagaimana peran BPN Kabupaten Tegal dalam menangani problematika yang terjadi dalam pendaftaran tanah terkait pelaksanaan pemasangan dan pemeliharaan tanda batas tanah?

### **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian merupakan suatu target yang ingin dicapai dalam suatu penelitian sebagai suatu solusi atas masalah yang dihadapi, maupun untuk memenuhi kebutuhan perorangan.<sup>8</sup> Dalam penelitian ini tujuan yang akan dicapai adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisa apa saja problematika dalam pendaftaran tanah terkait pelaksanaan pemasangan dan pemeliharaan tanda batas tanah (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal).
2. Untuk mengetahui dan menganalisa bagaimana peran BPN Kabupaten Tegal dalam menangani problematika yang terjadi dalam pendaftaran tanah terkait pelaksanaan pemasangan dan pemeliharaan tanda batas tanah.

### **D. Manfaat Penelitian**

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

1. Manfaat Teoritis
  - a. Hasil penelitian ini mampu memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum pada umumnya, serta mengetahui

---

<sup>8</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, 1984, h. 109.



problematika dalam pendaftaran tanah terkait pelaksanaan pemasangan dan pemeliharaan tanda batas tanah.

b. Dapat dijadikan acuan atau referensi untuk penelitian berikutnya.

## 2. Manfaat Praktis

a. Sebagai sarana untuk menambah wawasan bagi para pembaca dan masyarakat luas mengenai problematika dalam pendaftaran tanah terkait pelaksanaan pemasangan dan pemeliharaan tanda batas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal.

b. Hasil penelitian ini dapat menambah wawasan dalam pengembangan ilmu hukum khususnya mengenai Hukum Pertanahan terkait Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal.

## E. Kerangka Konseptual dan Kerangka Teori

### 1. Kerangka Konseptual dalam penelitian ini terdiri dari :

#### a. Problematika

Problematika berasal dari bahasa Inggris "*Problematic*" yang berarti masalah atau persoalan. Problematika berasal dari kata problem yang dapat diartikan permasalahan atau masalah. Adapun masalah itu sendiri adalah suatu kendala atau persoalan yang harus dipecahkan dengan kata lain masalah merupakan kesenjangan antara kenyataan dengan suatu yang diharapkan dengan baik, agar tercapai hasil yang maksimal. Terdapat juga di dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia kata

Problematika berarti masih menimbulkan masalah. Hal-hal yang masih menimbulkan suatu masalah yang masih belum dapat dipecahkan.<sup>9</sup>

b. Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus-menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda-buktinya dan pemeliharannya.<sup>10</sup>

c. Pemasangan dan Pemeliharaan

Pemasangan berasal dari kata pasang yang berarti pemasangan memiliki arti dalam kelas nomina atau kata benda sehingga pemasangan dapat menyatakan nama dari semua benda dan segala yang dibendakan.<sup>11</sup>

Pemeliharaan berasal dari bahasa Yunani “*terein*” artinya merawat, menjaga dan memelihara. Pemeliharaan adalah suatu kombinasi dari berbagai tindakan yang dilakukan untuk menjaga suatu benda, atau memperbaikinya sampai suatu kondisi yang bisa diterima.<sup>12</sup>

d. Tanda Batas Tanah

Tanda batas tanah disebut juga dengan istilah patok, patok tersebut dipasang di setiap sudut-sudut batas tanah. Untuk bidang tanah yang

<sup>9</sup> Pusat Bahasa Depdiknas. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka. 2005. h. 896.

<sup>10</sup> Harsono, Budi. 2008. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Penjelasan*. Jakarta: Djambatan. h. 72.

<sup>11</sup> <https://lektur.id/arti-pemasangan>, diakses pada tanggal 14 juni 2020, pukul 19.35 WIB

<sup>12</sup> <https://seputarpengertian.blogspot.com>, diakses pada tanggal 14 juni 2020, pukul 20.05 WIB

luasnya kurang dari 10 ha, dipergunakan tanda-tanda batas sebagai berikut:

- a) Pipa besi atau batang besi, panjang sekurang-kurangnya 100 cm dan bergaris tengah sekurang-kurangnya 5 cm, dimasukkan ke dalam tanah sepanjang 80 cm, sedang selebihnya 20 cm diberi tutup dan dicat merah;
- b) pipa paralon yang diisi dengan beton (pasir campur kerikil dan semen) panjang sekurang-kurangnya 100 cm dan bergaris tengah sekurang-kurangnya 5 cm, dimasukkan ke dalam tanah sepanjang 80 cm, sedang selebihnya 20 cm dicat merah;
- c) Kayu besi, bengkirai, jati dan kayu lainnya yang kuat dengan panjang sekurang-kurangnya 100 cm lebar kayu sekurang-kurangnya 7,5 cm di permukaan dicat merah;
- d) Tugu dari batu bata atau batako yang dilapis dengan semen yang besarnya sekurang-kurangnya 0,20 m x 0,2 m dan tinggi sekurang-kurangnya 0,40 m, yang setengahnya dimasukkan ke dalam tanah;
- e) Tugu dari beton, batu kali atau granit dipahat sekurang-kurangnya 0,10 m persegi dan panjang 0,50 m, yang 0,40 m dimasukkan ke dalam tanah.<sup>13</sup>

e. Kantor Pertanahan

Kantor Pertanahan atau Badan Pertanahan Nasional (disingkat BPN) adalah lembaga pemerintah nonkementerian di Indonesia yang

---

<sup>13</sup> Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 22, h. 9.

mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang Pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. BPN dahulu dikenal dengan sebutan Kantor Agraria. BPN diatur melalui Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015.

BPN mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. dalam melaksanakan tugas, BPN menyelenggarakan fungsi:

- 1) Penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan;
- 2) Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei, pengukuran, dan pemetaan;
- 3) Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat;
- 4) Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengaturan, penataan dan pengendalian kebijakan pertanahan;
- 5) Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah;
- 6) Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan.<sup>14</sup>

f. Kabupaten Tegal

Kabupaten Tegal, adalah salah satu kabupaten di Provinsi Jawa Tengah. Ibukotanya adalah Slawi, sekitar 14 Km sebelah selatan Kota Tegal dan Laut Jawa di utara, Kabupaten Pemalang di timur, Kabupaten Banyumas di selatan, serta Kabupaten Brebes di selatan dan barat.

---

<sup>14</sup>[https://id.wikipedia.org/wiki/Badan\\_Pertanahan\\_Nasional](https://id.wikipedia.org/wiki/Badan_Pertanahan_Nasional), diakses pada tanggal 14 juni 2020, pukul 19.15 WIB

Bagian utara wilayah Kabupaten Tegal merupakan dataran rendah. Di sebelah selatan merupakan pegunungan, dengan puncaknya Gunung Slamet (3.428 meter mdpl), gunung tertinggi di Jawa Tengah. Di perbatasan dengan Kabupaten Pemalang, terdapat rangkaian perbukitan yang tidak terlalu terjal. Di antara sungai besar yang mengalir adalah Kali Gung dan Kali Erang, keduanya bermata air di Hulu Gunung Slamet.

Kabupaten Tegal terdiri atas 18 Kecamatan, yang dibagi lagi atas sejumlah desa dan kelurahan.<sup>15</sup> Pusat pemerintahan berada di Kecamatan Slawi. Slawi dulunya merupakan Kota Kecamatan, yang kemudian dikembangkan menjadi ibukota Kabupaten yang sebelumnya berada di Kota Tegal.

## 2. Kerangka Teori

Tesis ini menggunakan beberapa teori, yaitu teori perlindungan hukum dan teori kepastian hukum.

### a. Teori Perlindungan Hukum

Dalam teori perlindungan hukum, menurut Hadjon ada dua hal dalam perlindungan hukum, yaitu<sup>16</sup>:

#### 1) Perlindungan hukum yang preventif

perlindungan hukum ini memberikan kesempatan kepada rakyat untuk mengajukan keberatan (inspraak) atas pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintahan mendapat bentuk yang definitif.

<sup>15</sup> <http://utama.tegalkab.go.id/>, diakses pada tanggal 14 juni 2020, pukul 18.40 WIB.

<sup>16</sup> Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, Surabaya: Bina Ilmu, h. 38.

## 2) Perlindungan hukum represif

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

Bentuk perlindungan hukum dapat dianalisis melalui teori yang dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon, yaitu dalam perlindungan hukum preventif kepada rakyat diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif dan pada perlindungan hukum represif dilakukan upaya untuk menyelesaikan sengketa yang sudah terjadi. Dalam perlindungan preventif, perlindungan diberikan oleh Pemerintah dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya permasalahan hukum yakni dengan dikeluarkannya Undang-undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, sehingga dengan dikeluarkannya aturan tersebut dapat mewujudkan tujuan dari pendaftaran tanah itu sendiri.

## b. Teori Kepastian Hukum

Kepastian Hukum terdiri dari dua suku kata yaitu: Kepastian dan Hukum. Kepastian adalah suatu perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Sedangkan kepastian hukum menurut Sudikno Mertokusumo ialah “kumpulan peraturan-peraturan atau kaidah-kaidah dalam suatu kehidupan bersama, keseluruhan peraturan tentang tingkah

laku yang berlaku dalam suatu kehidupan bersama, yang dapat dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi”.

Melihat pengertian di atas maka kepastian hukum dapat diartikan sebagai sebuah keadaan yang pasti dan sesuai dengan ketetapan serta ketentuan dari tujuan dibentuknya suatu hukum. Kepastian hukum erat kaitannya dengan rasa aman dan nyaman, sebab hakekat dari kepastian hukum adalah menimbulkan kepastian terhadap segala sesuatu yang menyangkut keraguan, ketidakpastian dan rasa ketakutan yang bersifat manusiawi. Lebih jauh lagi, kajian tentang kepastian hukum erat kaitannya dengan kajian suatu keabsahan. Keadaan yang pasti di nilai sebuah keadaan yang sah menurut peraturan perundang-undangan baik secara formil maupun materil.

Kepastian hukum maksudnya adalah hukum administrasi negara positif harus dapat memberikan jaminan kepastian hukum kepada penduduk atau masyarakat. Dalam hal ini kepastian hukum mempunyai 3 arti sebagai berikut:

- 1) Pertama, pasti mengenai peraturan hukumnya yang mengatur masalah pemerintah tertentu yang abstrak;
- 2) Kedua, pasti mengenai kedudukan hukum dari subjek dan objek hukumnya dalam pelaksanaan peraturan-peraturan hukum administrasi negara;

- 3) Ketiga, mencegah kemungkinan timbulnya perbuatan sewenang-wenang (*eigenrichting*) dari pihak manapun, juga tidak dari pemerintah.

Menurut Budiman Adi Purwanto kepastian hukum sebagai tujuan pendaftaran tanah adalah meliputi kepastian objek, kepastian hak dan kepastian subjek. Kepastian hukum pemilikan tanah selalu diawali dengan kepastian hukum letak batas bidang tanah dan letak batas menjadi penting dan pemilik tanah biasanya selalu menandai batas tanah mereka dengan garis lurus berupa pagar atau titik-titik sudut bidang tanah dengan patok beton, patok kayu, patok besi atau pagar. Hal ini dilakukan guna sebagai tanda pembatas atas tanah yang bersebelahan disampingnya dan itu hanya berlaku secara fisik dilapangan saja dan tidak menutup kemungkinan batas-batas bidang tanah tersebut hilang atau rusak, hal ini dapat menimbulkan sengketa batas antara pemilik tanah yang bersebelahan. Kepastian hukum subjek hak atas tanah, pemegang hak mempunyai kewenangan untuk berbuat atas miliknya, sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang atau melanggar hak atau kepentingan orang lain.

Berkaitan dengan teori kepastian hukum sebagaimana dikemukakan di atas, Muchtar Wahid, merangkai kerangka pemikiran mengenai kepastian hak atas tanah di tentukan oleh berfungsinya 3 hal, yaitu:

- 1) Substansi Hukum, terdiri dari tujuan, sistem dan tata laksana pendaftaran;



- 2) Struktur Hukum, terdiri dari aparat pertanahan dan lembaga penguji kepastian hukum, bahkan juga lembaga pemerintah terkait;
- 3) Kultur Hukum, terdiri dari kesadaran hukum masyarakat dan realitas sosial.<sup>17</sup>

## F. Metode Penelitian

Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi. Hal ini karena penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologi dan konsisten. Melalui proses penelitian diadakan analisa dan penyusunan terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.<sup>18</sup> Metodologi penelitian hukum mempunyai ciri-ciri tertentu yang merupakan identitasnya, oleh karena itu ilmu hukum dapat dibedakan dari ilmu-ilmu pengetahuan lainnya.

### 1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis sosiologis. Pendekatan ini dilakukan untuk memahami hukum dalam konteks masyarakatnya yaitu suatu pendekatan yang bersifat non-doktrinal. Melalui pendekatan ini, obyek hukum akan dimaknai sebagai bagian dari subsistem sosial di antara subsistem-subsistem sosial lainnya.<sup>19</sup>

Penelitian yang berbasis ilmu hukum terkait dengan sistem norma atau Peraturan Perundang-undangan ketika berinteraksi dalam masyarakat (Law In

---

<sup>17</sup> Rahmat Ramadhani, *Jaminan Kepastian Hukum Yang Terkandung dalam Sertipikat Hak Atas Tanah*, De Lega Lata, Vol.2, 2017, h. 144.

<sup>18</sup> Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normative Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1985, h. 1.

<sup>19</sup> Widhi Handoko, *Contoh Penulisan Proses Penelitian Dalam Metode Penelitian*, <http://widhihandoko.com/?tag=metode-penelitian-kualitatif>, diakses pada tanggal 17 Juni 2020 Pukul 18.50 WIB.

Action) dengan menggunakan teori-teori bekerjanya hukum dalam masyarakat sebagai proses analisisnya, contohnya teori perlindungan hukum dan teori kepastian hukum.

Penelitian hukum yang bersifat Sosio Legal digunakan dalam penelitian ini karena dalam penelitian ini akan dipaparkan tentang problematika dalam pendaftaran tanah terkait pelaksanaan pemasangan dan pemeliharaan tanda batas tanah (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal).

Bersifat analitis, karena terhadap data yang diperoleh itu dilakukan analisis data data secara kualitatif. Ada banyak cara berfikir analitis memandang hukum sebagai penetapan kaitan-kaitan logis antara kaidah-kaidah dan antara bagian bagian yang ada dalam tertib hukum, setiap istilah hukum yang dipakai selalu di definisikan secara tegas.<sup>20</sup> Kualitatif yaitu jenis dan cara observasi dipakai sebagai jenis observasi yang dimulai dari cara kerja deskriptif, kemudian observasi terfokus dan pada akhirnya observasi terseleksi.

Pendekatan dalam penelitian ini ialah pendekatan Socio Legal, pendekatan yang mengidentifikasi pola perilaku masyarakat kabupaten tegal dalam hal ini mengenai pendaftaran tanah yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal.

## 2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis yaitu penelitian yang menggambarkan atau melukiskan perundang-undangan yang berlaku yang

---

<sup>20</sup> Esmi Warassih, *Pranata Hukum Sebuah Telaah Sosiologis*, Semarang: Penerbit Alumni, 2005, h. 1.

berkaitan dengan teori-teori ilmu hukum dan suatu keadaan atau objek tertentu secara factual dan akurat yang kemudian menganalisa data yang diperoleh dari penelitian. Penelitian deskriptif analisis merupakan tipe penelitian untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang suatu gejala social atau fenomena yang terjadi di dalam kehidupan masyarakat dengan cara hanya memaparkan fakta-fakta secara sistematis, sesuai dengan kebutuhan dari penelitian.<sup>21</sup>

### 3. Sumber dan Jenis Data

Sumber bahan hukum yang digunakan oleh penulis yaitu sumber hukum dalam penelitian sosiologis. Penelitian hukum terdapat dua jenis data yang diperlukan yaitu jenis data primer dan jenis data sekunder.

- a. Data Primer dalam penelitian hukum adalah data yang diperoleh dari hasil penelitian sosiologis, yaitu penelitian yang diperoleh langsung melalui observasi maupun wawancara di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal.
- b. Data Sekunder dalam penelitian ini adalah data yang diperoleh dari hasil penelitian kepustakaan atau pemahaman dari berbagai literatur dan bahan pustaka yang berkaitan dengan masalah atau materi penelitian yang sering disebut sebagai bahan hukum. Adapun bahan-bahan hukum dalam penelitian ini:

1. Bahan Hukum Primer yaitu bahan hukum yang terdiri atas perundang-undangan. Bahan hukum primer yang digunakan oleh penulis adalah:

---

<sup>21</sup> Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normative Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1985, h. 52.

- 1) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945);
- 2) Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA);
- 3) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- 4) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional.

2. Bahan Hukum Sekunder adalah bahan-bahan yang memberi penjelasan mengenai bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder dalam penelitian ini antara lain adalah literatur-literatur, buku-buku, jurnal hukum, makalah hukum, artikel-artikel, tulisan-tulisan hasil karya kalangan hukum atau instansi terkait yang berkaitan dengan penelitian.
3. Bahan Hukum Tersier yaitu bahan hukum yang dapat menjelaskan baik bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder, yang berupa kamus, ensiklopedia, dan lain-lain.

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data-data yang diperlukan, peneliti menggunakan beberapa metode sebagai berikut:

##### a. Dokumentasi

Dokumentasi adalah suatu metode pengumpulan data dan pencatatan terhadap berkas-berkas atau dokumen-dokumen yang ada hubungannya dengan materi yang dibahas. Menurut Suharsimi Arikunto

dokumentasi berasal dari kata dokumen, yang artinya barang-barang tertulis. Dalam melaksanakan metode dokumentasi peneliti meneliti benda-benda tertulis.<sup>22</sup> Dalam penelitian ini, dokumen yang digunakan adalah misalnya seperti buku-buku yang ada hubungannya dengan pendaftaran tanah, majalah, dokumen, peraturan-peraturan dan sebagainya. Adapun dokumen-dokumen yang dipakai dalam penelitian ini adalah sebagaimana disebutkan dalam bagian sumber dan jenis data yang sudah dibahas sebelumnya serta berbagai data yang sudah terkumpul dalam penelitian ini.

b. Wawancara

Wawancara adalah salah satu cara pengumpulan data dengan mengajukan pertanyaan kepada narasumber dengan tujuan untuk memperoleh data yang diperlukan dalam penelitian. wawancara mempunyai ciri-ciri sebagai berikut<sup>23</sup>:

1) Pertanyaan dan jawaban diajukan verbal.

- Wawancara bukan semata-mata merupakan proses tukar-menukar pembicaraan, tetapi merupakan proses untuk mendapatkan informasi.
- Wawancara tidak hanya dengan cara tatap muka, tetapi juga bisa menggunakan telepon atau alat komunikasi lainnya.
- wawancara tidak terbatas kepada dua orang saja.

---

<sup>22</sup> Suharsimi Arikunto, 1991, *Prosedur Penelitian, Suatu Pendekatan Praktek*, Jogjakarta : Rineka Cipta, h. 131.

<sup>23</sup> Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Perss, h. 22.

- 2) Data atau informasi maupun keterangan yang didapatkan selama wawancara didokumentasikan (dicatat atau direkam) oleh pewawancara.
- 3) Hubungan antara pewawancara dengan pihak yang diwawancarai mempunyai hubungan sementara dan dalam konteks yang asing sifatnya bagi mereka

Dalam Penelitian ini dilakukan wawancara dengan Petugas Ukur Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal, beberapa pemohon/pemilik tanah yang melakukan permohonan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal.

c. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan adalah aktivitas pengumpulan berbagai jenis data sekunder yang dilakukan dengan cara mempelajari dan mengutip data dari berbagai dokumen, serta informasi dari internet dan media cetak tentang problematika dalam pendaftaran tanah terkait pelaksanaan pemasangan dan pemeliharaan tanda batas tanah.

5. Teknik Analisis Data

Dalam penelitian tesis, penulis menggunakan analisis deskriptif kualitatif, artinya penelitian ini menggunakan metode pengumpulan data yang didapat secara langsung dari narasumber, baik secara tertulis maupun lisan. Sumber data diperoleh dari hasil wawancara kepada responden dalam hal ini Petugas Ukur Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal selaku pelaksana pengukuran obyek tanahnya, mengenai problematika yang sering terjadi pada

pendaftaran tanah terkait pelaksanaan pemasangan dan pemeliharaan tanda batas tanah di Kabupaten Tegal, termasuk juga faktor yang menyebabkan terjadi problematika dalam pendaftaran tanah tersebut serta peran dari Kantor Pertanahan/Badan Pertanahan Nasional dalam menyikapi problematika dalam pendaftaran tanah tersebut. Narasumber lainnya adalah masyarakat kabupaten tegal selaku pemohon/pemilik tanah yang melakukan permohonan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal.

Hipotesisnya berupa kesimpulan terhadap analisis, serta instrumen penelitiannya menggunakan data tertulis dan langsung melalui catatan wawancara dan diskusi. Penelitian deskriptif analisis ini dapat dengan mudah mengetahui petunjuk masalah (kasus) yang dihubungkan dengan fenomena atau gejala lain yang berhubungan dan menjelaskan tentang problematika dalam pendaftaran tanah.

#### **G. Sistematika Penulisan**

Untuk memberikan gambaran secara menyeluruh tentang Tesis, maka secara garis besar sistematika penulisan yang disusun antara lain sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN, Merupakan pengantar dari keseluruhan penulisan yang terdiri dari Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan, dan Jadwal Penelitian.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA, Dalam bab ini terjadi dari Penelitian Terdahulu, Tinjauan Pustaka yang memuat uraian secara konseptual mengenai Pengertian Tanah menurut Undang-undang Pokok Agraria, Pengertian tentang

Pendaftaran Tanah pada umumnya, Pengertian tentang Pemasangan Tanda Batas Tanah, dan Permasalahan yang timbul Akibat Tidak Dipasang Tanda Batas Tanah, Perspektif Islam Terhadap Tanah.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN, Pada bab ini berisi uraian mengenai hasil penelitian dan pembahasan mengenai problematika dalam pendaftaran tanah terkait pelaksanaan pemasangan dan pemeliharaan tanda batas tanah (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal), peran Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Tegal dalam menangani problematika dalam pendaftaran tanah terkait pelaksanaan pemasangan dan pemeliharaan tanda batas tanah.

BAB IV PENUTUP, Bab ini merupakan bagian terakhir yang berisikan tentang simpulan yang merupakan jawaban umum dari permasalahan yang ditarik dari hasil penelitian, selain itu dalam bab ini juga berisi tentang saran yang diharapkan berguna bagi pihak atas rekomendasi penulis.

