

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PIHAK YANG DIRUGIKAN DALAM
SENGKETA BATAS TANAH**

(STUDI DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN DEMAK)

Skripsi

Diajukan Sebagai Salah Satu Persyaratan Untuk Memperoleh
Gelar Sarjana Setara Satu (S-1) Ilmu Hukum
Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan Oleh:

Muhamad Abdul Rosid

NIM: 30302000188

PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2024

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PIHAK YANG DIRUGIKAN DALAM
SENGKETA BATAS TANAH**

(STUDI DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN DEMAK)



Pada tanggal, 13 Februari 2024 telah disetujui oleh :

Dosen Pembimbing :

Dr. H. Umar Ma'rat, SH,Sp.N, M.hum

NIDN. 210-391-026

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PIHAK YANG DIRUGIKAN DALAM
SENGKETA BATAS TANAH**

(STUDI DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN DEMAK)

Dipersiapkan dan disusun oleh:

Muhamad Abdul Rosid

NIIM: 30302000188

Telah dipertahankan di depan tim penguji

Pada tanggal : 21 Februari 2024

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji

Ketua

Dr.R. Sugiharto, S.H, M.H

NIDN : 06-0206-6103

Anggota

Anggota

Prof. Dr. Hj. Sri Endah Wahyuningsih, S.H, M.Hum

NIDN :06-2804-6401

Dr. H. Umar Ma'ruf, SH,Sp.N, M.hum

NIDN: 210-391-026



Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum UNISSULA

Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H

NIDN : 06-2004-6701

MOTTO :

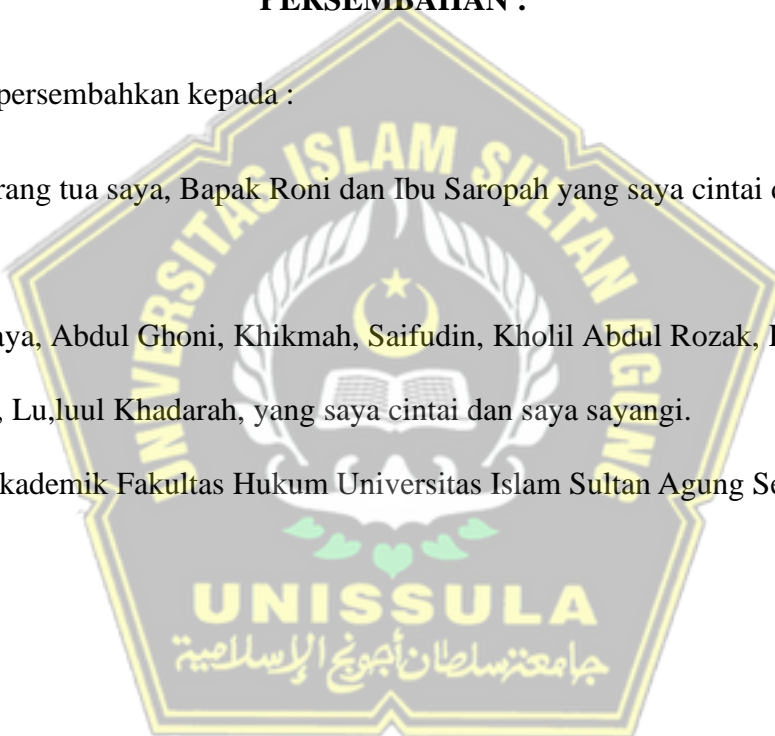
“Kalau kita menginginkan sesuatu yang belum pernah miliki, maka kita harus melakukan sesuatu yang belum pernah kita lakukan.” (Hasim Rahman)

Allah akan mengangkat derajat orang-orang yang beriman dan orang-orang yang berilmu di antara kamu sekalian.”QS. Al-Mujadilah: 11

PERSEMBAHAN :

Skripsi ini saya persembahkan kepada :

1. Kedua orang tua saya, Bapak Roni dan Ibu Saropah yang saya cintai dan saya sayangi.
2. Kakak saya, Abdul Ghoni, Khikmah, Saifudin, Kholil Abdul Rozak, Komariyah, Sholikin, Lu,luul Khadarah, yang saya cintai dan saya sayangi.
3. Civitas akademik Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.



PERYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Muhamad Abdul Rosid

NIM : 30302000188

Program Studi : S-1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya dengan judul: "PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PIHAK YANG DIRUGIKAN DALAM SENGKETA BATAS TANAH (STUDI DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN DEMAK)" benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam skripsi ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka sanksi atas perbuatan tersebut

Semarang, 21 Februari 2024
Semarang, 21 Februari 2024
Yang Menyatakan
Yang Menyatakan

Muhamad Abdul Rosid
Muhamad Abdul Rosid

NIM : 30302000188
NIM : 30302000188

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Muhamad Abdul Rosid

NIM : 30302000188

Program Studi : S-1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Skripsi dengan judul: "PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PIHAK YANG DIRUGIKAN DALAM SENGKETA BATAS TANAH (STUDI DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN DEMAK)" dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 21 Februari 2024

Semarang, 21 Februari 2024
Yang Menyatakan

Yang Menyatakan



Muhamad Abdul Rosid

NIM **Muhamad Abdul Rosid**

NIM : 30302000188

KATA PENGANTAR

Puji Syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, taufik, dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul “PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PIHAK YANG DIRUGIKAN DALAM SENGKETA BATAS TANAH (STUDI DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN DEMAK)”. Sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan Program Studi (S1) di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Sholawat dan salam senantiasa kepada Nabi Muhammad SAW yang kita nantikan syafaatnya diyaumul akhir kelak.

Ucapan terima kasih kami sampaikan kepada semua pihak yang telah membantu dalam penulisan skripsi ini serta pihak akademis Universitas Islam Sultan Agung Semarang:

1. Dr. Bambang Tri Bawono, SH., MH, selaku Ketua Umum Yayasan Badan Wakaf Sultan Agung (YBWSA).
2. Prof. Dr. H. Gunarto, SH., S.E., Akt., M.Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. H. Jawade Hafidz., SH., MH, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Hj. Widayati, SH., MH, selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Dr. Arpangi, SH., MH, selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
6. Dr. Muhammad Ngaziz, SH., M.H, selaku Ketua Program Studi (S1) Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
7. Ida Musofiana, SH., MH., selaku Sekretaris I Program Studi Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
8. Dini Amalia Fitri, SH., MH., selaku Sekretaris II Program Studi Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
9. Dr. H. Umar Ma'ruf, SH,Sp.N, M.hum selaku Dosen Pembimbing dalam penulisan skripsi ini, yang telah memberikan bimbingan dengan jelas dan sabar, memberikan waktu dan banyak pengarahan kepada penulis.

10. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah mengajar penulis.
11. Semua Staf Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
12. Kedua orang tua saya, Bapak Roni dan Ibu Saropah yang selalu memberikan cinta dan kasih sayangnya dari lahir sehingga dapat menyelesaikan pendidikan pada tahap ini. Mengiringi setiap langkah saya dan senantiasa mendoakan, memberi dukungan dan pengorbanan yang begitu besar.
13. Kakak saya, Abdul Ghoni, Khikmah, Saifudin, Kholil Abdul Rozak, Komariyah, Sholikin, Lu,luul Khadarah, yang menjadi panutan saya ketika saya mengerjakan skripsi ini dan selalu mendorong serta memotivasi hingga bisa ke tahap saat ini.
14. Ibu Siti Nurul Hasanah selaku Kepala Seksi Pengendalian dan Sengketa, Bapak Hery Witjaksono selaku koordinator kelompok substansi penanganan sengketa di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak yang telah berkenan memberikan waktu dan ilmunya untuk memberikan informasi yang dibutuhkan dalam penelitian kepada penulis.
15. Teman-teman seperjuangan Aldi, Ibnu, Duta, Yuni, Era, Misrof dan semua sahabat penulis yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu. Terima kasih telah mendukung, menghibur, mendengarkan keluh kesah, dan memberikan semangat sampai terselesaikannya skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, saran dan kritik yang membangun sangat penulis harapkan agar kelak dapat menghasilkan karya yang lebih baik serta bermanfaat bagi penulis sendiri dan para pembaca pada umumnya.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iv
SURAT PERYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	v
SURAT PERYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR LAMPIRAN	xi
ABSTRAK	xii
<i>ABSTRACT</i>	xiii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	9
D. Manfaat Penelitian	9
E. Terminologi.....	10
F. Metode Penelitian.....	13
G. Sistematika Penulisan.....	17
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum	19
1. Pengertian Perlindungan Hukum	19
2. Macam- Macam Perlindungan Hukum	21
3. Unsur Perlindungan Hukum.....	22
B. Tinjauan Umum Tentang Tanah	24
1. Pengertian Tanah.....	24
2. Fungsi Tanah.....	26
C. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah	28
1. Pengertian Hak Atas Tanah.....	28
2. Ketentuan-Ketentuan Dalam Hak Atas Tanah	30
D. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah	32

1. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	32
2. Tujuan Manfaat Pendaftaran Tanah	35
E. Tinjauan Umum Tentang Badan Pertanahan Nasional	37
1. Pengertian Badan pertanahan Nasional.....	37
2. Tugas Badan pertanahan Nasional	38
F. Konsepsi Islam Tentang Tanah	39
1. Konsep Kepemilikan Tanah Dalam Islam	39
2. Sebab-Sebab Kepemilikan Tanah	42
3. Hak Pemilik Tanah.....	45
4. Berakhirnya Kepemilikan	46
BAB III HASIL PENELITIAN	
A. Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Yang Dirugikan Dalam Sengketa Batas Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak.....	47
1. Pendaftaran Tanah Sebagai Cara Perlindungan Hukum Terhadap Sengketa Batas Tanah	47
2. Faktor Penyebab Sengketa Batas Tanah	57
3. Penyelesaian Sengketa Batas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak Sebagai Langkah Perlindungan Hukum.....	59
B. Kendala Dan Solusi Dalam Pelaksanaan Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Yang Dirugikan Dalam Kasus Sengketa Batas Tanah Di Kabupaten Demak.....	69
BAB IV PENUTUP	
A. Kesimpulan	72
B. Saran	73
DAFTAR PUSTAKA	75
LAMPIRAN	80

DAFTAR LAMPIRAN

A. Gambar-Gambar

Gambar 1. Berita Acara Pelaksanaan Mediasi

Gambar 2. Berita Acara Pelaksanaan Mediasi

Gambar 3. Berita Acara Pelaksanaan Mediasi

Gambar 4. Berita Acara Pelaksanaan Mediasi

Gambar 5. Wawancara dengan Siti Nurul Hasanah dan Hery Witjaksono selaku
Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa di Kantor Pertanahan
Kabupaten Demak

Gambar 6. Pelayanan di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak



ABSTRAK

Sengketa batas tanah, sebagai konflik yang muncul antara dua pihak atau lebih terkait batas tanah, dapat dipicu oleh berbagai faktor. Masalah ini merupakan situasi yang signifikan dan dapat berdampak serius dengan potensi menimbulkan kerugian yang luas bagi berbagai pihak. Oleh karena itu penelitian ini bertujuan untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan dalam sengketa batas tanah serta mengetahui hambatan dan solusi yang dapat digunakan dalam pelaksanaan perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan dalam kasus sengketa batas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu yuridis empiris atau sosiologis. Spesifikasi penelitian ini menggunakan metode analisis yang bersifat kualitatif, dengan sumber data berupa data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui wawancara atau pengumpulan informasi secara langsung dari sumbernya, sedangkan data sekunder diperoleh dari sumber kepustakaan.

Berdasarkan hasil penelitian dapat ditarik kesimpulan bahwa perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan dalam sengketa batas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak yaitu dengan cara menggunakan penyelesaian alternatif di luar pengadilan atau yang disebut dengan cara mediasi. Untuk melakukan mediasi ada beberapa tahapan antara lain yaitu pengaduan, analisis masalah, mengundang para pihak, proses mediasi dan negosiasi akhir. Adapun hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan perlindungan hukum tersebut yaitu kurangnya bukti yang kuat bagi pihak yang merasa dirugikan dan tidak hadirnya para pihak dalam mediasi. Solusi yang dapat digunakan untuk mengatasi permasalahan sengketa batas tersebut yaitu dengan melakukan pendaftaran tanah terkait dengan lahan tanah yang belum di sertipikatkan, sedangkan terkait ketidakhadiran pihak-pihak untuk mediasi, jika terbukti sulit dilaksanakan karena keterlibatan yang rendah dari pihak-pihak yang bersengketa, maka dapat mencari penyelesaian alternatif seperti mengajukan gugatan ke pengadilan.

Kata Kunci : *Perlindungan Hukum, Sengketa Batas, Kantor Pertanahan*

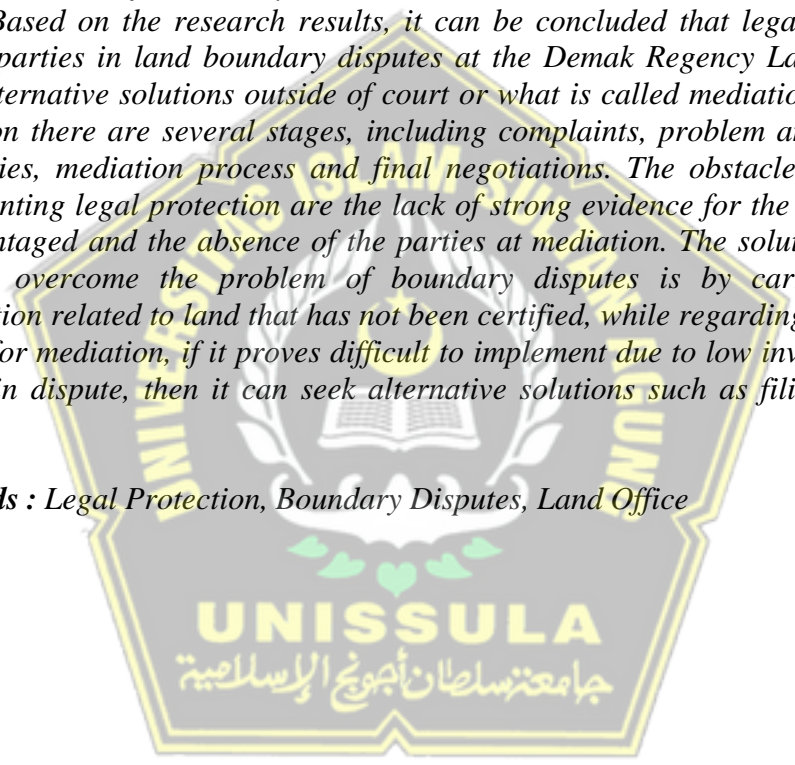
ABSTRACT

Land boundary disputes, as conflicts that arise between two or more parties regarding land boundaries, can be triggered by various factors. This problem is a significant situation and can have serious impacts with the potential to cause extensive losses to various parties. Therefore, this research aims to determine legal protection for parties who are disadvantaged in land boundary disputes and to find out the obstacles and solutions that can be used in implementing legal protection for parties who are disadvantaged in cases of land boundary disputes at the Demak Regency Land Office.

The approach method used in this research is empirical juridical or sociological. This research specification uses a qualitative analysis method, with data sources in the form of primary data and secondary data. Primary data was obtained through interviews or collecting information directly from the source, while secondary data was obtained from library sources.

Based on the research results, it can be concluded that legal protection for injured parties in land boundary disputes at the Demak Regency Land Office is by using alternative solutions outside of court or what is called mediation. To carry out mediation there are several stages, including complaints, problem analysis, inviting the parties, mediation process and final negotiations. The obstacles that occur in implementing legal protection are the lack of strong evidence for the party who feels disadvantaged and the absence of the parties at mediation. The solution that can be used to overcome the problem of boundary disputes is by carrying out land registration related to land that has not been certified, while regarding the absence of parties for mediation, if it proves difficult to implement due to low involvement of the parties in dispute, then it can seek alternative solutions such as filing a lawsuit in court.

Keywords : *Legal Protection, Boundary Disputes, Land Office*



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia adalah sebuah negara yang berlandaskan prinsip negara hukum, yang berarti bahwa hukum memiliki peran utama dalam mengatur tatanan sosial dan pemerintahan. Sebagaimana dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyebutkan bahwa negara Indonesia adalah negara hukum. Dalam konteks kepemilikan tanah peraturan perundang-undangan yang sesuai telah ditetapkan, salah satunya adalah Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria, atau disebut UUPA. UUPA adalah peraturan yang mengatur hak atas tanah di Indonesia, mencakup aspek-aspek seperti hak kepemilikan, penggunaan, pemanfaatan, pemindahan, dan pemberian izin atas tanah.

Sebagai negara hukum, Indonesia memiliki komitmen kuat untuk memastikan penerapan hukum yang adil dan konsisten dalam segala hal terkait tanah. UUPA merupakan instrumen hukum utama yang digunakan untuk memberikan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah di Indonesia, dan juga mengatur prosedur perolehan, penggunaan, dan alih kepemilikan tanah. Selain UUPA, terdapat berbagai peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan tanah di Indonesia, termasuk Peraturan Pemerintah (PP) yang merinci implementasi UUPA, serta

regulasi-regulasi daerah yang dapat mengatur isu-isu tanah sesuai dengan kebutuhan dan karakteristik wilayah masing-masing. Oleh karena itu, di Indonesia, perlindungan hukum terhadap hak atas tanah diatur secara rinci melalui UUPA dan berbagai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Permukaan bumi menurut Pasal 4 ayat (1) UUPA adalah tanah.¹ Tanah merupakan peran penting dalam kehidupan manusia. Beberapa peran utama tanah yaitu sebagai tempat tumbuh bagi tanaman, penyaring air, penyimpanan karbon organik, habitat bagi beragam organisme, dan sebagai tempat untuk berbagai aktivitas manusia, seperti pertanian, konstruksi, dan perumahan. Ketika berbicara tentang tanah dalam konteks hukum, ini mengacu pada bumi yang dimiliki, dikendalikan, atau dikuasai oleh individu, kelompok, atau entitas hukum tertentu, dan seringkali menjadi subjek hak milik, kepemilikan, dan pengaturan hukum terkait lainnya. Dalam hal ini, tanah merujuk pada lahan yang dapat digunakan untuk berbagai tujuan, seperti pembangunan, pertanian, perkebunan, atau tujuan komersial.

Dalam perannya yang sangat besar tersebut maka Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) menegaskan bahwa “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Dari ketentuan konstitusi tersebut menempatkan pemerintah sebagai pemegang kuasa atas

¹ Urip santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta : Kencana, hal 2.

bumi, air dan kekayaan alam Indonesia guna dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat Indonesia tanpa terkecuali.²

Batas tanah merupakan unsur yang sangat penting dalam hukum kepemilikan tanah. Keberadaan batas tanah yang jelas dan terdefinisi dengan baik adalah kunci untuk menghindari sengketa tanah yang berpotensi merugikan pihak-pihak yang terlibat. Namun, dalam praktiknya, masalah sering kali muncul ketika batas tanah diabaikan oleh salah satu atau beberapa pihak yang terlibat dalam sengketa. Kasus batas tanah ini dapat berdampak serius pada hak-hak pemilik tanah yang merasa dirugikan. Mereka mungkin menghadapi kerugian finansial, konflik dengan tetangga, bahkan kerugian emosional karena sengketa tanah yang panjang dan kompleks.

Perlindungan hukum yang memadai terhadap pihak yang dirugikan dalam sengketa batas tanah menjadi suatu kebutuhan paling utama. Untuk menjaga kepastian hukum hak atas tanah tersebut maka UUPA telah mengharuskan adanya kewajiban untuk melakukan pendaftaran tanah bagi seluruh masyarakat Indonesia sebagaimana telah diatur dalam Pasal 19 UUPA yang menegaskan bahwa :

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) Pasal ini meliputi:

² Putusan Mahkamah Konstitusi Nomer 58/PUU-VI/2008

- 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.
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 (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Ketentuan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA adalah aturan yang diberikan kepada pemerintah untuk mengorganisir proses pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Ini juga menjadi dasar hukum yang digunakan dalam pelaksanaan registrasi tanah, yang bertujuan untuk mendapatkan sertipikat hak atas tanah. Sertipikat menurut Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomer 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam

surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.³ Sertipikat ini memiliki nilai bukti yang kuat dalam pernyataan hak atas tanah dimuka hukum.

Kepemilikan tanah adalah hak yang sangat berharga bagi individu dan bisnis. Oleh karena itu, penting untuk memastikan bahwa pemilik tanah memiliki perlindungan hukum yang cukup untuk melindungi hak properti mereka. Permasalahan terhadap tanah merupakan persoalan yang sangat rumit serta mempunyai dimensi yang luas baik di daerah perdesaan maupun perkotaan, sehingga untuk menyelesaikan masalah tersebut bukanlah perkara yang mudah. Untuk menangani perkara atau permasalahan seperti itu maka perlu adanya peraturan yang dapat meminimalisir permasalahan tentang pertanahan, terlebih khususnya tentang tanda batas.

Regulasi tentang pemasangan tanda batas tanah telah tertuang dalam Peraturan Menteri (Permen) ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pada Pasal 19A dijelaskan bahwa pemasangan tanda batas tanah dilakukan oleh pemohon atau pemilik tanah. Tentunya setelah mendapatkan persetujuan dari pemilik tanah yang berbatasan. Untuk menghindari konflik batas tanah. Selain kesepakatan secara lisan, pemohon harus membuat surat pernyataan pemasangan tanda batas dan persetujuan pemilik yang berbatasan. Sebab, surat ini nantinya akan

³ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32

dilampirkan saat pemilik tanah mengajukan permohonan pengukuran untuk pembuatan sertipikat tanah.⁴

Secara terperinci, penjelasan mengenai pemasangan tanda batas tanah beserta bahan yang digunakan telah diatur dalam suatu peraturan. Peraturan yang dimaksud adalah Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Pasal 21 peraturan tersebut, dijelaskan mengenai 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.⁵ Sementara itu, di Pasal 22 dijelaskan mengenai jenis dan bahan yang dapat digunakan sebagai penanda batas tanah. Ini mencakup penggunaan pipa besi atau batang besi, pipa paralon yang diisi dengan campuran beton (pasir, kerikil, dan semen), kayu besi, bengkirai, serta jati dan jenis kayu yang kuat lainnya, tugu yang terbuat dari batu bata atau batako yang dilapisi dengan semen, dan tugu yang terbuat dari beton. Selain itu, pada

⁴ Muhdany Yusuf Laksono, Hilda B Alexander, Ada Aturannya, Ini Ragam Bentuk Patok Tanah Yang Bisa Digunakan <https://www.kompas.com/properti/read/2021/12/09/183815021/ada-aturannya-ini-ragam-bentuk-patok-tanah-yang-bisa-digunakan?page=all> di akses pada tanggal 9 oktober 2023 pukul 01.11

⁵ 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 21

setiap ujung patok tanah yang berada di permukaan, wajib untuk memberikan cat warna merah. Peraturan juga mencakup ketentuan tentang cara pemasangan dan ukuran bentuk yang digunakan sebagai patok tanah. Ini dibagi menjadi dua kategori, yaitu untuk bidang tanah dengan luas kurang dari 10 hektar dan bidang tanah yang lebih luas dari 10 hektar. Namun, dalam situasi tertentu, bentuk dan ukuran tanda batas tanah dapat disesuaikan dengan kondisi setempat, dengan keputusan yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Pendaftaran tanah memiliki peran yang sangat penting dalam memberikan status hukum kepada pemilik tanah, sehingga masyarakat memperoleh keyakinan, jaminan, dan perlindungan hukum terkait kepemilikan tanah mereka. Di mana jika terjadi situasi batas-batas tanah mengalami perubahan dan bukti fisiknya tidak lagi ada karena hilang atau tidak dapat dipulihkan, maka solusi untuk mengatasi masalah semacam ini dapat ditemukan melalui berbagai jenis bukti, baik yang berbentuk fisik maupun non-fisik, yang dapat digunakan baik dalam proses peradilan maupun di luar pengadilan. Dalam konteks perubahan batas tanah yang tidak dapat dibuktikan ulang secara fisik, dokumentasi yang tersedia dalam sistem pendaftaran tanah dapat membantu menyelesaikan sengketa. Hal ini disebabkan karena data yuridis yang tercatat seringkali lebih diakui secara hukum daripada bukti-bukti fisik yang dapat hilang atau berubah seiring berjalannya waktu. Oleh karena itu, pendaftaran tanah memiliki peran

penting dalam menjaga catatan bukti yang diperlukan jika terjadi permasalahan sengketa batas tanah.

Dengan merujuk pada penjelasan di atas, bahwa di wilayah Kabupaten Demak juga seringkali muncul permasalahan berkaitan dengan kasus sengketa batas tanah. Ini menjadi jelas bahwa setiap individu yang memiliki hak atas tanah harus memasang dan merawat tanda-tanda batas haknya yang telah ditetapkan. Hal ini menjadi penting karena tanda batas memiliki beberapa fungsi, termasuk mencegah terjadinya perselisihan atau konflik di masa mendatang. Dengan memasang tanda batas, kita dapat menentukan luas hak atas tanah, menunjukkan posisi tanah, dan menggambarkan situasi tanah. Oleh karena itu, penjelasan tersebut mendorong penulis untuk melakukan penelitian dan membahas masalah ini lebih lanjut dengan mengangkat judul **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PIHAK YANG DIRUGIKAN DALAM SENGKETA BATAS TANAH (STUDI DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN DEMAK)”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan pada penjelasan latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya, maka masalah yang akan dibahas penulis dalam penelitian ini dapat dirinci sebagai berikut:

1. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan dalam sengketa batas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak?

2. Apa hambatan dan solusi yang dapat dilakukan dalam pelaksanaan perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan dalam kasus sengketa batas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan perumusan masalah sebagaimana yang telah dikemukakan di atas, maka penelitian ini diharapkan mencapai tujuan akhir yang ingin di capai adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan dalam sengketa batas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak.
2. Untuk mengetahui apa hambatan dan solusi yang dapat dilakukan dalam pelaksanaan perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan dalam kasus sengketa batas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak.

D. Manfaat Penelitian

Diharapkan dari hasil penelitian ini akan memberikan manfaat yang berguna, baik secara teoritis maupun praktis.

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dan menambah referensi kepustakaan serta wawasan ilmu pengetahuan yang dapat dijadikan salah satu rujukan pertimbangan bagi penelitian yang sejenis di masa yang akan datang.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Demak untuk meningkatkan sistem pertanahan mereka, termasuk prosedur pendaftaran tanah dan pemantauan batas tanah. Hal ini dapat membantu mencegah jika terjadi masalah sengkata batas tanah di masa depan. Penelitian ini juga diharapkan dapat meningkatkan kesadaran masyarakat tentang pentingnya mematuhi peraturan pertanahan dan menjaga batas tanah dengan benar. Dengan demikian, dapat mengurangi pelanggaran batas tanah secara keseluruhan. Serta membantu memastikan bahwa pemilik tanah yang dirugikan oleh pelanggaran batas tanah mendapatkan perlindungan hukum yang layak. Hal ini penting untuk menjaga hak properti dan mencegah pemilik tanah dari kerugian yang tidak adil.

E. Terminologi

1. Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum adalah usaha yang dilakukan oleh pemerintah atau penguasa dengan menggunakan sejumlah peraturan yang ada. Perlindungan hukum dalam konteks perdata di Indonesia termuat dalam KUH Perdata dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang

menyebutkan bahwa orang yang melanggar hukum dan membawa kerugian wajib mengganti kerugian yang timbul karenanya.⁶

2. Pihak

Definisi dan arti kata pihak adalah orang yang dimaksud melakukan perbuatan hukum tertentu atau terlibat dalam suatu peristiwa hukum tertentu. Orang dalam hal ini dapat berupa orang alamiah (naturlijk persoon) maupun badan hukum (rechtspersoon).⁷

Dalam perkara perdata setidaknya ada 2 (dua) pihak, yakni pihak penggugat dan pihak tergugat. Tetapi dalam hal-hal tertentu secara kasuistis ada pihak turut tergugat. Penggugat adalah orang atau pihak yang merasa dirugikan haknya oleh orang atau pihak lain (Tergugat). Tergugat adalah orang atau pihak yang dianggap telah merugikan hak orang atau pihak lain (Penggugat), sedangkan turut tergugat adalah orang atau pihak yang tidak berkepentingan langsung dalam perkara tersebut, tetapi ada sangkut pautnya dengan pihak atau obyek perkara yang bersangkutan.⁸

3. Dirugikan

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), istilah dirugikan berasal dari kata "rugi" yang merujuk pada sesuatu yang tidak

⁶ <https://jdih.sukoharjokab.go.id/berita/detail/pengertian-perlindungan-hukum-dan-cara-memperolehnya> diakses pada 11 Oktober pukul 00.14

⁷ Kamus Hukum, [https://kamushukum.web.id/artikata/pihak/#:~:text=Definisi%20dan%20arti%20kata%20Pihak%20adalah%20orang%20yang%20dimaksud%20melakukan,maupun%20badan%20hukum%20\(recht%20persoon\)](https://kamushukum.web.id/artikata/pihak/#:~:text=Definisi%20dan%20arti%20kata%20Pihak%20adalah%20orang%20yang%20dimaksud%20melakukan,maupun%20badan%20hukum%20(recht%20persoon)) diakses pada 11 Oktober 2023 pukul 00.20

⁸ Administrator, Prosedur Dan Proses Beracara Di Pengadilan Negeri Dalam Acara Perdata <https://www.pn-kualatungkal.go.id/news/index.php/layanan-publik/laporan-survei/176-prosedur-berperkara> diakses pada 11 Oktober 2023 pukul 01.08

menguntungkan atau kurang baik. Oleh karena itu, makna dari kata "dirugikan" dapat diartikan sebagai situasi di mana seseorang atau suatu pihak mengalami kerugian, baik itu dalam aspek finansial, hak, moral, atau kepentingan lainnya.⁹

4. Sengketa

Menurut Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan, Pasal 1 butir 1 menyebutkan bahwa Sengketa Pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai, keabsahan suatu hak, pemberian hak atas tanah, dan pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihannya serta penerbitan bukti haknya, anantara pihak yang berkepentingan maupun antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan instansi dilingkungan Badan Pertanahan Nasional.¹⁰

5. Batas Tanah

Batas tanah adalah penanda yang dipasang pada setiap sudut atau titik penting pada bidang tanah, batas tanah ini dikenal dengan istilah patok. Batas tanah tersebut dapat berupa tiang besi, batu, pipa pralon, atau benda lain yang ditempatkan secara permanen di sudut-sudut lokasi yang tepat sesuai dengan luas tanah. Fungsi utamanya adalah untuk memberikan referensi visual dan fisik tentang lokasi batas tanah.¹¹

⁹ <https://kbbi.web.id/rugi> diakses pada 26 Februari 2024 pukul 02.45

¹⁰ H. M. Arba. 2015, Hukum Agraria Indonesia. Sinar Grafika Jakarta, hal. 126.

¹¹ <https://kepri.atrbpn.go.id/pengumuman/detail/1284/pentingnya-menjaga-dan-memasang-tanda-batas-tanah> diakses pada 26 Februari 2024 pukul 03.00

6. Kantor Pertanahan

Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga pemerintah non kementerian yang mempunyai tugas dibidang pertanahan dengan unit kerjanya, yaitu Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di tiap-tiap Provinsi, dan Kantor Pertanahan di Kabupaten atau Kota yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah. Lembaga tersebut dibentuk berdasarkan Peraturan Presiden No 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional yang bertugas membantu presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi per tanah, baik berdasarkan UUPA maupun peraturan perundang undangan lain yang meliputi pengaturan penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, penguasaan hak-hak tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah dan lain lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijakan yang ditetapkan oleh Presiden.¹²

F. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Pendekatan yang akan digunakan dalam penelitian ini yaitu yuridis empiris atau sosiologis, Penelitian hukum empiris adalah “suatu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk melihat hukum dalam artian nyata dan meneliti bagaimana bekerjanya hukum di lingkungan masyarakat”. Dikarenakan dalam penelitian ini meneliti orang dalam

¹² Zaenal ompu jainah dkk, Pranata hukum, *Jurnal Hukum*, Vol. 10, No. 1, hlm 3

hubungan hidup di masyarakat, maka metode penelitian hukum empiris dapat dikatakan sebagai penelitian hukum sosiologis. Dapat dikatakan bahwa penelitian hukum yang diambil dari fakta-fakta yang ada di dalam suatu masyarakat, badan hukum atau lembaga pemerintah.¹³

2. Spesifikasi Penelitian

Analisis yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan metode analisis yang bersifat kualitatif yaitu dengan cara melakukan interpretasi (penafsiran) terhadap bahan-bahan hukum yang telah diolah. Penggunaan metode interpretasi (penafsiran) ini bertujuan untuk menafsirkan hukum, apakah terhadap bahan hukum tersebut khususnya bahan hukum primer terdapat kekosongan norma hukum, antinomi norma hukum dan norma hukum yang kabur.¹⁴

3. Jenis dan Sumber Data

a. Data Primer

Data primer adalah data yang dikumpulkan atau diperoleh langsung dari sumbernya oleh peneliti atau pihak yang melakukan penelitian. Data ini diperoleh melalui wawancara atau pengumpulan informasi secara langsung dari sumber yang relevan.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari sumber kepustakaan, antara lain yaitu :

¹³ Muhaimin, 2020, *Metode Penulisan Hukum*, Mataram University Press, Mataram hlm

¹⁴ Ibid, hal. 68

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah materi hukum yang melibatkan peraturan perundang-undangan, risalah resmi, keputusan pengadilan, dan dokumen resmi dari pemerintah. Bahan hukum primer dalam penulisan skripsi ini antara lain adalah :

- a) Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- b) Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria.
- c) Peraturan Pemerintah Nomer 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- d) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- e) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum yang terdiri atas buku hukum, jurnal hukum yang berisi prinsip prinsip dasar (asas hukum), pandangan para

ahli hukum (doktrin), hasil penelitian hukum, kamus hukum, ensiklopedia hukum.¹⁵

3) Bahan Hukum Tersier

Data tersier yaitu (berupa kamus baik kamus hukum, kamus bahasa Inggris, dan lain-lain, serta ensiklopedi).¹⁶

4. Metode Pengumpulan Data

a. Wawancara

Wawancara dimaksudkan untuk melakukan tanya jawab secara langsung antara peneliti dengan responden atau narasumber atau informan untuk mendapatkan informasi. Wawancara ini dapat menggunakan panduan daftar pertanyaan atau tanya jawab dilakukan secara bebas, yang penting peneliti mendapatkan data yang dibutuhkan.¹⁷

b. Studi Pustaka

Pengertian studi pustaka atau studi kepustakaan adalah kegiatan untuk menghimpun informasi yang relevan dengan topik atau masalah yang menjadi objek penelitian atau topik cerita yang diusung ke dalam karya tulis ilmiah.¹⁸

5. Lokasi Penelitian

¹⁵ Ibid, hal. 60

¹⁶ Ibid, hal. 12

¹⁷ Ibid, hal. 95

¹⁸ <https://deepublishstore.com/blog/studi-pustaka/> diakses pada 12 Oktober 2023 pukul

Penelitian ini akan dilakukan di kantor Pertanahan Kabupaten Demak yang beralamat di Jl. Bhayangkara Baru No.1, Kauman, Bintoro, Kec. Demak, Kabupaten Demak, Jawa Tengah 59515 guna memperoleh data dan informasi yang dibutuhkan untuk penelitian yang sedang didalami.

6. Analisis Data

Dalam rangka menghasilkan penelitian yang berkualitas, maka peneliti akan melakukan serangkaian tahapan pengolahan data yang dimulai dari analisis data hingga penyusunan hasil dari data yang telah terkumpul. Tahapan ini dilakukan dengan cara menggunakan teknik editing, yang melibatkan pemeriksaan, perbandingan, dan penataan data untuk kemudian merangkum hasil wawancara dengan responden dan pihak terkait dalam penelitian ini.

G. Sistematika Penulisan

Untuk memperjelas dan mempermudah dalam penyusunan skripsi ini, penulis akan menyusun dengan sistematika sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab pendahuluan ini menguraikan tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, terminologi, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini, akan membahas tinjauan umum tentang perlindungan hukum, tinjauan umum tentang tanah, tinjauan umum tentang hak atas tanah, tinjauan umum tentang pendaftaran tanah, tinjauan umum tentang Badan Pertanahan Nasional, serta konsepsi Islam tentang tanah.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab III ini akan menjelaskan hasil rumusan masalah dalam bab I yaitu perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan dalam sengketa batas tanah. Serta apa hambatan dan solusi yang dapat dilakukan dalam pelaksanaan perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan dalam kasus sengketa batas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak.

BAB IV PENUTUP

Dalam bab ini berisi kesimpulan dan saran.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum

1. Pengertian Perlindungan Hukum

Indonesia adalah sebuah negara yang menjunjung tinggi prinsip hukum, di mana perlindungan hukum terhadap masyarakat menjadi hal yang sangat penting untuk memastikan keberlangsungan hak asasi manusia, serta menjamin hak warga negara bersama kedudukannya didalam hukum dan pemerintahan itu tanpa terkecuali. Salah satu asas penting dari suatu negara hukum ialah asas persamaan di hadapan hukum (equality before the law). Asas tersebut menegaskan bahwa setiap warga negara sama kedudukannya di hadapan hukum dengan tidak ada pengecualian. Artinya, dalam penegakan hukum semua warga negara mempunyai kedudukan yang sama dan tidak ada satupun warga negara yang kebal terhadap hukum.¹⁹

Secara terminologi, perlindungan hukum dapat diartikan dari gabungan dua kata, yakni “perlindungan” dan “hukum”. KBBI mengartikan perlindungan sebagai hal atau perbuatan yang melindungi. Lalu, hukum dapat diartikan sebagai peraturan atau adat yang secara resmi dianggap mengikat, yang dikukuhkan oleh penguasa atau pemerintah. Merujuk definisi tersebut, perlindungan hukum dapat

¹⁹ Mizan Abidi, Perlindungan Hukum terhadap ASN berdasarkan Asas Praduga Tak Bersalah, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-metro/baca-artikel/14705/Perlindungan-Hukum-terhadap-ASN-berdasarkan-Asas-Praduga-Tak-Bersalah.html> diakses pada tanggal 10 november 2023 pukul 02.49.

diartikan dengan upaya melindungi yang dilakukan pemerintah atau penguasa dengan sejumlah peraturan yang ada. Singkatnya, perlindungan hukum adalah fungsi dari hukum itu sendiri, memberikan perlindungan.²⁰

Kamus hukum mengartikan perlindungan hukum adalah peraturan-peraturan yang bersifat memaksa yang menentukan tingkah laku manusia dalam lingkungan masyarakat. Peraturan ini dibuat oleh badan-badan resmi yang berwajib dan pelanggaran terhadap peraturan-peraturan tersebut akan menyebabkan pengambilan tindakan.²¹

Pengertian perlindungan menurut para ahli:

- a) Satjito Rahardjo berpendapat perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingan tersebut.
- b) Setiono berpendapat perlindungan hukum merupakan tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.

²⁰ JDIH Kabupaten Sukoharjo, Pengertian Perlindungan Hukum dan Cara Memperolehnya <https://jdih.sukoharjokab.go.id/berita/detail/pengertian-perlindungan-hukum-dan-cara-memperolehnya> diakses pada 9 november 2023 pukul 12.22.

²¹ Yan Pramadya Puspa, 1977, *Kamus Hukum Edisi Lengkap Bahasa Belanda Indonesia Inggris*, Aneka Ilmu, Jakarta, hlm.669.

- c) Muchsin berpendapat perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia.²²

2. Macam-Macam Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum harus memiliki bentuk dan cara yang dapat memberikan pemahaman bagi masyarakat agar dapat diimplementasikan dengan baik dan terstruktur. Secara umum, Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:

- a) Perlindungan Hukum Preventif, Perlindungan yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.
- b) 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.

3. Unsur Perlindungan Hukum

Unsur-unsur perlindungan hukum mencakup komponen-komponen penting yang membentuk dasar dari sistem hukum untuk melindungi

²² Chaerul Amir, 2019, *Perlindungan Hukum Terhadap Benda Sitaan Dalam Sistem Peradilan Pidana*, Jakad Media Publishing, Surabaya, hlm. 35.

hak-hak, kebebasan, dan kepentingan individu dalam masyarakat.

Berikut adalah beberapa unsur utama dari perlindungan hukum:²³

a) Hak Asasi Manusia

Perlindungan hukum melibatkan pengakuan dan perlindungan terhadap hak asasi manusia, termasuk hak-hak sipil, hak politik, hak ekonomi, hak sosial, dan hak budaya. Hak-hak ini dijamin oleh undang-undang dan peraturan untuk memastikan bahwa setiap individu memiliki kesempatan yang setara dan adil untuk hidup dengan martabat.

b) Kepastian Hukum

Perlindungan hukum mencakup penerapan hukum secara adil, konsisten, dan dapat diandalkan. Kepastian hukum menjamin bahwa hukum harus jelas, dipahami dengan mudah, dan dapat diprediksi dalam pengambilan keputusan hukum, sehingga masyarakat tahu apa yang diharapkan dari mereka.

c) Penegakan Hukum

Perlindungan hukum tidak hanya berarti mengakui hak-hak individu, tetapi juga melibatkan tindakan penegakan hukum terhadap pelanggaran. Lembaga-lembaga penegak hukum, seperti kepolisian, kejaksaan, dan peradilan, bertanggung jawab untuk menindak dan menghukum mereka yang melanggar hukum.

d) Independensi Lembaga Penegak Hukum

²³ Rahmat Ramadhani, 2021, Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah, *Jurnal Sosial dan Ekonomi*, Volume 2 No 1, hal 32

Unsur ini menekankan pentingnya lembaga penegak hukum beroperasi secara independen dari pengaruh politik atau pihak lain. Independensi ini memastikan objektivitas dan keadilan dalam proses penegakan hukum.

e) Keadilan dan Kesetaraan

Perlindungan hukum mencakup prinsip keadilan dan kesetaraan dalam memperlakukan semua individu tanpa diskriminasi. Tidak ada orang atau kelompok yang harus diperlakukan lebih baik atau lebih buruk karena latar belakang sosial, ras, agama, atau faktor lainnya.

f) Pencegahan dan Edukasi

Selain penegakan hukum, perlindungan hukum juga mencakup upaya pencegahan kejahatan dan pelanggaran hukum. Edukasi dan kesadaran masyarakat tentang hukum, hak-hak, dan tanggung jawab mereka membantu mencegah potensi terjadinya pelanggaran.

g) Kepedulian Terhadap Kelompok Rentan

Perlindungan hukum harus memberikan perhatian khusus terhadap kelompok-kelompok rentan dalam masyarakat, seperti anak-anak, perempuan, lansia, orang dengan disabilitas, dan minoritas. Hukum harus memberikan perlindungan khusus bagi mereka agar hak-hak mereka diakui dan dihormati.

h) Akuntabilitas

Unsur ini menuntut bahwa lembaga penegak hukum harus bertanggung jawab atas tindakan mereka. Transparansi dan akuntabilitas membantu menjaga integritas dan kepercayaan masyarakat terhadap lembaga penegak hukum.

B. Tinjauan Umum Tentang Tanah

1. Pengertian Tanah

Hubungan antara manusia dengan tanah sudah ada sejak adanya manusia itu sendiri.²⁴ Tanah merupakan alat bagi terwujudnya kesejahteraan manusia, keberadaan tanah bukan hanya sebagai suatu kebutuhan atas tempat tinggal saja akan tetapi merupakan faktor pendukung tumbuh kembang segala aspek kehidupan manusia baik ekonomi, sosial, politik maupun budaya.²⁵ Menurut kamus besar bahasa Indonesia tanah adalah permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas. Dalam pandangan teknik sipil, tanah adalah himpunan mineral, bahan organik dan endapan-endapan yang relatif lepas (*loose*) yang terletak diatas batuan dasar (*bedrock*).²⁶

Dalam ruang lingkup agraria, tanah adalah bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi. Dimana dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA menyebutkan “atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas

²⁴ Umar Ma'ruf, 2010, *Politik Hukum Di Bidang Pertanahan*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, hal 18.

²⁵ Rahmat Ramadhani, 2021, Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah, *Jurnal Sosial dan Ekonomi*, Volume 2 No 1, hal 32

²⁶ Russanti, Irma (2019). *Eksplorasi Batik Tanah*, Pantera Publishing, Bandung hlm. 16.

permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum". Dengan demikian, jelaslah bahwa permukaan bumi dalam pengertian yuridis adalah tanah.

Berikut adalah penjelasan pengertian tanah menurut beberapa ahli:

- a) Menurut Sarwono Hardjowigeno, tanah adalah kumpulan dari benda alam di permukaan bumi yang tersusun dalam horison-horison, terdiri dari campuran bahan mineral, bahan organik, air dan udara dan merupakan media untuk tumbuhnya tanaman.
- b) Menurut Friedrich Fallou Tanah dianggap sebagai hasil pelapukan oleh waktu yang menggerogoti batuan keras dan lambat laun mengadakan dekomposisi.²⁷

Apabila di simpulkan pengertian tanah, baik yang tercantum dalam undang-undang atau pandangan yang dikemukakan oleh para ahli, maka konsepsi tentang tanah dapat disarikan menjadi:

- a. pengertian tanah dari aspek fisiknya.
- b. pengertian tanah dari aspek penguasaannya.
- c. pengertian tanah dari aspek fungsi atau manfaatnya.

Dengan mengacu kepada ketiga di atas, maka pengertian tanah dapat dikemukakan sebagai berikut. Tanah adalah: "Permukaan bumi yang

²⁷ Aris Kurniawan, Pengertian Tanah Beserta Proses Dan Fungsinya, <https://www.gurupendidikan.co.id/pengertian-tanah/> diakses pada 19 November 2023 pukul 00.53.

dapat dikuasai oleh negara, masyarakat adat, dan/atau perorangan dan/atau badan serta dapat dipergunakan untuk kepentingan yang bernilai ekonomis dan budaya".²⁸

2. Fungsi Tanah

Tanah diklasifikasikan menjadi dua fungsi yaitu fungsi umum dan fungsi khusus untuk tanaman. Berikut penjelasannya.²⁹

a. Fungsi Umum

- 1) Tanah berfungsi sebagai tempat tumbuh serta berkembangnya akar tanaman.
- 2) Tanah sebagai penyedia kebutuhan primer bagi tanaman, seperti udara, air dan unsur hara.
- 3) Penyedia kebutuhan sekunder tanaman dan zat pemacu tumbuhan seperti vitamin, hormon, asam organik, antibiotik, toksin anti hama, dan enzim yang mampu meningkatkan kesediaan unsur hara.
- 4) Berperan sebagai habitat biota tanah, baik biota yang memberikan dampak positif dikarenakan terlibat secara langsung atau tidak langsung dalam penyediaan kebutuhan primer sekunder dan biota yang memberikan dampak negatif seperti penyakit tanaman dan hama.

²⁸ M. Arba, 2015, *Hukum agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hal 9-10.

²⁹ Mochamad Harris, Pengertian Tanah: Konsep dan Fungsinya https://www.gramedia.com/literasi/tanah/#google_vignette diakses pada 21 November 2023 pukul 22.05.

- 5) Landasan tempat untuk membangun berbagai macam infrastruktur, seperti rumah, kantor, bangunan, jalan, bandara dan lain sebagainya.
 - 6) Tempat berdiri tegak dan bertumpunya segala jenis tanaman.
 - 7) Berfungsi untuk menyediakan serta gudang air bagi tanaman.
- b. Fungsi Khusus Bagi Tanaman.
- 1) Tumbuh serta berkembang akar tanaman.
 - 2) Penyedia kebutuhan primer.
 - 3) Penyedia kebutuhan sekunder.
 - 4) Habitat biota tanah.

Maria R. Ruwastuti mengemukakan ada dua fungsi tanah, yaitu potensi ekonomis dan potensi budaya. Potensi ekonomis merupakan potensi yang dapat meningkatkan pendapatan masyarakat yang berada di atas tanah tersebut. Tanah itu dapat digunakan dan dikelola oleh pemiliknya. Tanah yang berfungsi ekonomi, dapat berupa tanah hutan, sungai-sungai, gunung, sumber-sumber mineral dan lahan-lahan pertanian. Sedangkan tanah dari fungsi budaya merupakan bertemunya dua atau lebih budaya dalam suatu masyarakat. Sehingga pada tanah itulah masyarakat melakukan transaksi satu sama lain.

C. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah

1. Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah merupakan hak yang dimiliki oleh individu atau entitas terhadap suatu lahan. Hal ini melibatkan beragam bentuk hak hukum yang memberikan wewenang atau kontrol terhadap lahan tersebut. Dalam banyak sistem hukum, hak atas tanah dapat dikelompokkan ke dalam berbagai jenis, seperti hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, dan lain sebagainya.

Ada beberapa peraturan pertanahan di Indonesia yang mencakup berbagai macam hak atas tanah. Dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA dijelaskan dasar hukum ketentuan hak atas tanah yang menyebutkan “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.³⁰

Soedikno Mertokusumo menjelaskan kewenangan yang dimiliki pemegang hak atas tanah pada tanah miliknya terbagi menjadi dua, yakni:³¹

a. Wewenang Khusus

Kewenangan yang sifatnya khusus, ialah pemegang hak atas tanah memiliki kewenangan guna mempergunakan tanah yang dimilikinya berdasarkan jenis hak atas tanahnya, seperti

³⁰ Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria Pasal 4 ayat (1).

³¹ Urip Santoso, 2011, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada, Jakarta, ha 10.

kewenangan terhadap hak guna usaha yaitu mempergunakan haknya demi kepentingan usaha dibidang perkebunan, peternakan, perikanan, serta pertanian, kewenangan terhadap tanah hak guna bangunan yaitu mempergunakan tanah hanya untuk memiliki atau membuat bangunan atas tanah yang bukan haknya, kewenangan terhadap tanah hak milik yaitu bisa demi mendirikan bangunan atau pertanian.

b. Wewenang Umum

Kewenangan yang sifatnya umum, ialah pemegang hak atas tanah yang memiliki kewenangan dalam mempergunakan tanah yang dimilikinya, mencakup air, tubuh bumi, ruang yang ada diatasnya hanya dibutuhkan demi kepentingan yang berkaitan langsung dengan pemanfaatan tanah tersebut dalam batasan sesuai dengan UUPA serta aturan hukum lainnya yang lebih tinggi.

2. Ketentuan Ketentuan Dalam Hak Atas Tanah

Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) UUPA yang diuraikan pada UUPA Pasal 16 dan 53 menjelaskan bahwasanya berbagai jenis hak atas tanah, yakni

- a. Hak atas tanah yang bersifat tetap, yaitu hak atas tanah ini akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru. Jenis-jenis hak atas tanah ini adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak

membuka tanah, hak sewa untuk bangunan, dan hak memungut hasil hutan.

- b. Hak atas tanah yang bersifat sementara, yaitu hak atas tanah ini sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, mengandung sifat feodal, dan bertentangan dengan jiwa UUPA. Macam-macam hak atas tanah ini adalah hak gadai (gadai tanah), hak usaha bagi hasil (perjanjian bagi hasil), hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian.

Dari segi asal tanahnya, hak atas tanah dibedakan menjadi dua kelompok, yaitu:

- a. Hak atas tanah yang bersifat primer, yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah negara. macam-macam hak atas tanah ini adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atas tanah negara, hak pakai atas tanah negara.
- b. Hak atas tanah yang bersifat sekunder, yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain. macam-macam hak atas tanah ini adalah hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan, hak guna bangunan atas tanah hak milik, hak pakai atas tanah hak pengelolaan, hak pakai atas tanah hak milik, hak sewa untuk bangunan, hak gadai (gadai tanah), hak usaha bagi hasil (perjanjian bagi hasil), hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian.³²

³² Urip santoso, Op. cit., hal 91.

Berbagai pihak yang bisa memiliki dan diberikan hak atas tanah, meliputi:

- a. Badan hukum privat.
- b. Badan hukum public.
- c. Badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia.
- d. Badan hukum yang dibentuk berdasarkan hukum Indonesia.
- e. Orang asing yang berdomisili di Indonesia.
- f. Perorangan warga negara Indonesia.

Berbagai jenis tanah di Indonesia sejak diberlakukannya Undang-Undang No. 5 tahun 1960 dapat dikategorikan sebagai berikut:

- a. Tanah ulayat: Merupakan tanah yang dimiliki secara bersama-sama oleh masyarakat hukum adat.
- b. Tanah hak: Merupakan tanah yang telah diberi beban atau sudah terdapat hak atas tanah tertentu.
- c. Tanah negara: Merupakan tanah yang belum diberi beban atau belum memiliki hak atas tanah tertentu.

D. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Menurut A. P. Parlindungan, pendaftaran berasal dari kata *cadastre* (bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. kata ini berasal dari bahasa latin *Capitastrum* yang

berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (*Capotatio Terrens*). Dalam artian yang tegas *Cadastrre* adalah *record* (rekaman dari lahan-lahan, nilai dari tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan). Dengan demikian, *Cadastrre* merupakan alat yang tepat yang memberikan uraian dan identifikasi dari uraian tersebut dan juga sebagai *Continuous recording* (rekaman yang berkesinambungan) dari hak atas tanah.³³

Menurut Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, dari segi istilah, ditemukan istilah pendaftaran tanah dalam bahasa Latin disebut "*Capistratum*", di Jerman dan Italia disebut "*Catastro*", di Perancis disebut "*Cadastrre*", di Belanda dan juga di Indonesia dengan istilah "*Kadastrale*" atau "*Kadaster*". Maksud dari *Capistratum* atau *Kadaster* dari segi bahasa adalah suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi, yang berarti suatu istilah teknis untuk suatu *recor* (rekaman) yang menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan atau pemegang hak suatu bidang tanah, sedangkan *kadaster* yang moderen bisa terjadi atas peta yang ukuran besar dan daftar-daftar yang berkaitan.³⁴

Pendaftaran tanah untuk pertama kali diselenggarakan secara sistematis dan sporadis. Secara sistematis adalah kegiatan

³³ A. P. Parlindungan, 1999, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, hal. 18.

³⁴ Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandar Maju, Bandung, hal 18-19.

pendaftaran tanah yang dilakukan secara serentak meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam suatu wilayah atau bagian wilayah desa atau kelurahan. Sedangkan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau suatu desa/kelurahan secara individual atau massal disebut pendaftaran tanah secara sporadik.³⁵

Pasal 19 UUPA menegaskan bahwa untuk menjamin kepastian hukum, oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Menurut Pasal 19 ayat (2) UUPA, pendaftaran tanah itu sendiri merupakan rangkaian kegiatan yang 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.

Maka bisa dijelaskan jaminan kepastian hukum tersebut meliputi: jaminan kepastian hukum mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak (subyek hak atas tanah); jaminan kepastian hukum mengenai letak, batas, dan luas suatu bidang tanah (obyek hak atas tanah); dan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas

³⁵ Esther Masri, Hirwansyah 2023, Kebijakan Penerbitan Sertipikat Elektronik Pada Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia Untuk Mewujudkan Kepastian Hukum, *Krtha Bhayangkara*, Vol. 17, No. 1(2023) : 162.

tanahnya.³⁶ Dengan pendaftaran tanah, pemegang hak atas tanah akan menerima tanda bukti hak atas tanahnya yakni sertipikat. Sehingga dengan sertipikat itu pemegang hak atas tanah akan terjamin eksistensi haknya. Sekalipun tanah itu akan difungsikan dalam lalu lintas perdagangan. Sungguhpun pelaksanaan pendaftaran tanah ini harus terus dilakukan sehingga kelak makna tanah bagi manusia benar-benar dapat memberikan kemakmuran yang sebesar-besarnya sebagaimana yang diharapkan.³⁷

Pengertian pendaftaran tanah menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan, dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.³⁸

2. Tujuan Manfaat Pendaftaran Tanah

Tujuan pendaftaran tanah dimuat dalam Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yaitu:

Pasal 3

³⁶ A. P. Parlindungan, 1993, *Komentar Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung, hal. 15.

³⁷ Harris Yonatan Parmahan Sibuea, 2011, Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali, *Negara Hukum*, Vol. 2, No. 2, November 2011 : 289

³⁸ Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 1.

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

Pasal 4

- (1) Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf A kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan hak atas tanah.
- (2) Untuk melaksanakan fungsi informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf B data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum.
- (3) Untuk mencapai tertib administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf C, setiap bidang tanah dan satuan tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar.

Pihak-pihak yang memperoleh manfaat dengan diselenggarakan pendaftaran tanah, yaitu:

a. Manfaat Bagi Pemegang Hak

- 1) Memberikan rasa aman.
- 2) Dapat mengetahui dengan jelas data fisik dan data yuridisnya.
- 3) Memudahkan dalam pelaksanaan peralihan hak.
- 4) Harga tanah menjadi lebih tinggi.
- 5) Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.
- 6) Penetapan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tidak mudah keliru.

b. Manfaat Bagi Pemerintah

- 1) Akan terwujud tertib administrasi pertanahan sebagai salah satu program catur tertib pertanahan.
- 2) Dapat memperlancar kegiatan pemerintahan yang berkaitan dengan tanah dalam pembangunan.
- 3) Dapat mengurangi sengketa di bidang pertanahan, misalnya sengketa batas-batas tanah, pendudukan tanah secara liar.

c. Manfaat Bagi Calon Pembeli Atau Kreditur

Bagi calon pembeli atau calon kreditur dapat dengan mudah memperoleh keterangan yang jelas mengenai data fisik dan data

yuridis tanah yang akan menjadi objek perbuatan hukum mengenai tanah.³⁹

E. Tinjauan Umum Tentang Badan Pertanahan Nasional

1. Pengertian Badan Pertanahan Nasional

Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan suatu lembaga pemerintah di Indonesia yang bukan bagian dari kementerian dan memiliki tanggung jawab untuk menjalankan tugas pemerintahan terkait dengan bidang pertanahan di tingkat nasional, regional, dan sektoral. BPN awalnya didirikan berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 26 Tahun 1988 sebagai langkah peningkatan dari Direktorat Jenderal Agraria Departemen Dalam Negeri. Lembaga ini berada di bawah naungan dan bertanggung jawab secara langsung kepada Presiden.⁴⁰

2. Tugas Badan Pertanahan Nasional

Tugas dari Badan Pertanahan Nasional adalah membantu Presiden dalam mengelola dan mengembangkan Administrasi Pertanahan baik berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 maupun peraturan perundang-undangan lain yang meliputi pengaturan, penggunaan,

³⁹ Urip santoso, Op. Cit hal 295.

⁴⁰ Bahrul Alam, 2022, Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Akibat Hilangnya Data Data di Kantor Pertanahan Kota Kendari, *Tesis Fakultas Hukum Unissula*, Semarang hal 55.

penguasaan dan pemilikan tanah, penetapan hak-hak atas tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijaksanaan yang ditetapkan oleh Presiden.⁴¹

Berdasarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia No 48 Tahun 2020 Tentang Badan Pertanahan Nasional dalam melaksanakan tugasnya untuk melaksanakan tugas sebagaimana maksud dalam Pasal 3 menyatakan fungsi badan pertanahan sebagai berikut:

- a. penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan.
- b. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei dan pemetaan pertanahan.
- c. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak dan pendaftaran tanah.
- d. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang redistribusi tanah, pemberdayaan tanah masyarakat, penatagunaan tanah, penataan tanah sesuai rencana tata ruang, dan penataan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu.
- e. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah dan pengembangan pertanahan.
- f. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penertiban penguasaan dan pemilikan tanah, serta penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai rencana tata ruang.

⁴¹ Ali Achmad Chomzah, 2004, *Hukum Agraria (Pertanahan) Indonesia Jilid 1*, Prestasi Pustakaraya, Jakarta, hal 14.

- g. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penanganan dan pencegahan sengketa dan konflik serta penanganan perkara pertanahan.
- h. pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN.
- i. pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN.
- j. pelaksanaan pengelolaan data dan informasi pertanahan dan lahan pertanian pangan berkelanjutan.
- k. pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan dan
- l. pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.⁴²

F. Konsepsi Islam Tentang Tanah

1. Konsep Kepemilikan Tanah Dalam Islam

Islam adalah agama *rahmatan lil 'alamin*. Semua aspek kehidupan didunia ini ditentukan secara jelas oleh agama Islam termasuk pemilikan tanah dan pengelolaannya. Dalam Islam, tidak mengenal istilah tuan tanah, bagi orang yang mempunyai tanah luas namun jika pemilik tidak dapat mengelolanya dengan baik maka tanah itu bukan miliknya. Islam mengakui pemilikan tanah apabila pemilik dapat mengelola tanahnya dengan baik dan berproduksi. Akan tetapi apabila pemilik tanah tidak dapat mengelolanya selama tiga tahun berturut-turut dan membiarkan tanah tersebut kosong, maka negara (Islam)

⁴² Peraturan Presiden Republik Indonesia No 48 Tahun 2020 Tentang Badan Pertanahan Nasional, Pasal 3.

dapat mencabut hak pemilikan tanah tersebut, dan memberikan tanah itu kepada orang yang dapat mengelolanya.

Jika pemilik tanah tersebut tidak mau haknya diambil alih, maka ia harus mengelola tanah tersebut, walaupun bukan oleh dirinya sendiri melainkan bekerja sama dengan penggarap tanah dengan salah satu sistem sebagai berikut:

- a. *Muzara''ah*, yaitu kerja sama dalam bidang pertanian antara pemilik tanah dan petani penggarap.
- b. *Musaqah* yaitu transaksi antara pemilik kebun/ tanaman dan pengelola untuk memelihara dan merawat kebun/tanaman pada masa tertentu sampai tanaman itu berbuah.
- c. *Mugharasah* yaitu suatu perjanjian yang dilakukan antara pemilik tanah dan penggarap untuk mengolah dan menanam lahan garapan yang belum ditanami dengan ketentuan mereka secara bersama-sama memiliki hasil dari tanah tersebut sesuai dengan kesepakatan bersama.

Sistem ini sah apabila ada perjanjian antara kedua belah pihak yang saling menguntungkan, selain itu akad ini mengandung unsur tolong-menolong dan kemaslahatan umat.

Pada era modern ini, penting untuk memberikan perhatian lebih terhadap penggunaan dan kepemilikan tanah karena kebutuhan akan lahan semakin meningkat, baik untuk keperluan pertanian, perumahan, perdagangan, maupun fasilitas lainnya. Oleh karena itu, dalam konteks

ekonomi Islam, aturan mengenai kepemilikan tanah dan aspek-aspek hukum tanah diatur dengan mempertimbangkan produksi dan distribusi.

Kedua aspek ini memiliki signifikansi yang penting, karena keduanya berdampak pada dorongan produksi dan teknik pertanian melalui pola kepemilikan dan hak milik. Al-Qur'an juga memberikan pedoman terkait penguasaan tanah dalam konteks produksi dan distribusi. Menurut al Qur'an tanah harus menjadi milik bersama demi pemanfaatan yang sebaik-baiknya bagi masyarakat. Seperti firman Allah dalam Al Qur'an Surat Al-A'raf ayat 128:⁴³



قَالَ مُوسَىٰ لِقَوْمِهِ اسْتَعِينُوا بِاللَّهِ وَاصْبِرُوا إِنَّ الْأَرْضَ لِلَّهِ يُورِثُهَا مَنْ يَشَاءُ مِنْ عِبَادِهِ وَالْعَاقِبَةُ لِلْمُتَّقِينَ

Artinya: Musa berkata kepada kaumnya, “Mohonlah pertolongan kepada Allah dan bersabarlah. Sesungguhnya bumi (ini) milik Allah; diwariskan-Nya kepada siapa saja yang dia kehendaki di antara hamba-hamba-Nya. Dan kesudahan (yang baik) adalah bagi orang-orang yang bertakwa.”

Dari ayat diatas maka dapat diketahui bahwa Allah menciptakan bumi ini untuk dinikmati oleh semua makhluknya. Demikian juga sumber-sumber daya alam yang ada di bumi ini harus dinikmati oleh semua orang sesuai dengan kemampuan fisik dan mental masing-masing individu dalam mencari nafkah.

⁴³ QS Al-A'raf ayat 128.

2. Sebab Sebab Kepemilikan Tanah

Dalam Islam tanah dapat dimiliki dengan cara memagari (*tahjir*), diberikan secara cuma-cuma oleh khalifah (*iqta''*), bisa juga dengan menghidupkan tanah mati (*Ihya'' al Mawat*), bisa dengan waris, dan dengan cara membeli.⁴⁴

Seperti telah dijelaskan diatas bahwa diantara sebab-sebab kepemilikan tanah adalah:

a. *Ihya'' al-Mawat* (menghidupkan tanah)

Tanah mati adalah tanah yang tidak ada pemiliknya dan tidak dimanfaatkan oleh satu orangpun. Sedangkan menghidupkannya adalah mengolahnya dengan menanaminya, baik dengan tanaman atau pepohonan atau dengan mendirikan bangunan diatasnya⁴⁵

Ihya'' al-Mawat ini berlaku umum bagi siapa saja boleh menghidupkan tanah mati tersebut. Dan barang siapa yang telah menghidupkannya maka tanah tersebut menjadi miliknya. Namun demikian seperti yang telah dijelaskan tanah itu akan terus menjadi miliknya asalkan tanah tersebut selalu dikelola dengan baik selama tiga tahun berturut turut dengan mengolah untuk berbagai kemanfaatan.

b. *Tahjir* (Memagari Tanah)

⁴⁴ Taqi al-Din an-Nabhani, 1996, *Membangun Sistem Ekonomi Alternatif Perspektif Islam*, Rislah Gusti, Surabaya, hal 141.

⁴⁵ Ibid, hal 74.

Memagari tanah (*tahjir*) statusnya adalah sama dengan menghidupkan tanah, sebagaimana yang didasarkan pada hadist yang diriwayatkan oleh Abu Dawud.

مَنْ أَحَاطَ حَائِطًا عَلَى أَرْضِي فَهِيَ لَهُ

Artinya: “Barang siapa yang memagari tanah dengan sebuah pagar, maka tanah itu menjadi miliknya.” (HR. Abu Dawud)

Hadits ini menyatakan bahwa dengan membatasi atau memagari suatu tanah, seseorang mengklaim kepemilikan atasnya. Parameter yang diakui dalam konteks ini mencakup elemen fisik seperti pagar atau dinding sebagai penanda kepemilikan tersebut.

Karena dengan memagari tanah itu, maka orang yang memagarinya memiliki hak untuk mengelola tanah tersebut. Begitu pula, orang yang memagarinya berhak melarang orang lain yang ingin menghidupkan tanah yang sudah dipagarinya.

c. *Iqta*” (Pemberian Cuma-Cuma)

Iqta” disebut juga tanah hadiah. Sistem ini pada zaman Rasulullah mempunyai akibat yang jauh jangkauannya terhadap sistem tanah di Arab. *Iqta*” mempunyai ragam makna diantaranya seperti ungkapan *al-Shawkani* adalah ketetapan pemerintah tentang penentuan lahan kepada seseorang yang dianggap cakap untuk

menggarap tanah tersebut, baik sebagai hak milik maupun hak pemanfaatan lahan.⁴⁶

d. Waris

Waris dalam konteks kepemilikan tanah mengacu pada proses atau aturan hukum yang mengatur bagaimana harta atau tanah yang diperoleh dari pemilik asli ke ahli waris setelah kematian pemiliknya. Proses ini disebut pewarisan atau warisan, dan ahli waris adalah orang-orang yang memiliki hak untuk menerima harta atau tanah yang ditinggalkan oleh pemilik yang telah meninggal.

e. Membeli

Kepemilikan tanah menurut prinsip-prinsip Islam dalam proses membeli tanah atau properti harus dilakukan dengan memperhatikan prinsip-prinsip syariah atau hukum Islam. Prinsip-prinsip ini mencakup aspek-aspek seperti keadilan, kejujuran, kebersihan harta, larangan riba, dan ketidakberlebihan dalam ketidakpastian (*gharar*), di antara prinsip-prinsip lainnya. Dengan mematuhi prinsip-prinsip ini, transaksi kepemilikan tanah diharapkan dapat dilakukan dengan cara yang sesuai dengan ajaran Islam.

3. Hak Pemilik Tanah

⁴⁶ Muhammad ibn Ali ibn Muhammad al-Shakani, *Nayl al-Awtar*, jilid V (Dar al-Kutub al-Ilmiyyah, tt).

Islam mengatur dan melindungi hak hak pemilik tanah yang di berikan khalifah sebagai berikut:⁴⁷

a. Hak Membeli dan Menjual Tanah

Pemilik tanah berhak untuk membeli dan menjual tanahnya sesuka hati sesuai dengan kebutuhan mereka.

b. Hak Berkehendak

Pemilik tanah berhak untuk mewariskan sepertiga dari tanahnya. Selain itu mereka juga berhak untuk memberikan tanahnya kepada kerabatnya, teman ataupun kepada orang yang tidak dia kenal sekalipun. Mereka juga berhak memberikan tanahnya kepada lembaga penerima sedekah.

c. Hak Untuk Menyerahkan Tanah Kepada Badan Amanah

Menurut negara Islam pemilik tanah berhak memberikan tanahnya kepada suatu Badan Amanah demi kepentingan masyarakat umum. Namun demikian tanah yang sudah diberikan kepada Badan Amanah tidak dapat lagi diambil keuntungannya oleh pemilik tanah. Karena selanjutnya setelah pemberian itu seluruh tanggung jawab ada kepada Badan Amanah untuk mengatur atau menggunakan hasil yang diperoleh dari tanah itu untuk tujuan tertentu.

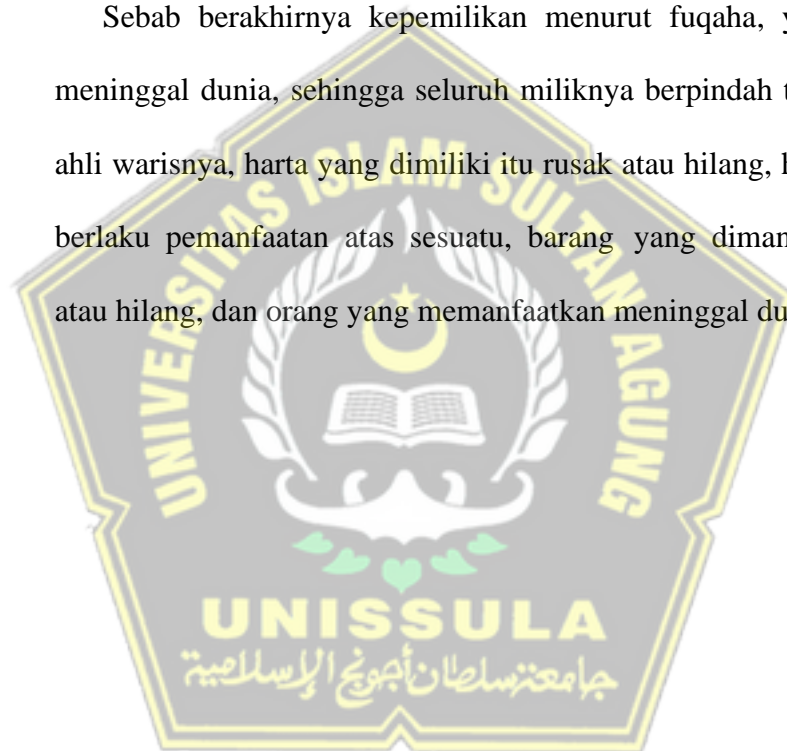
d. Hak Memberi Kepada Seseorang Untuk Menggunakanya

⁴⁷ Afzalur Rahman, 1995, *Doktrin Ekonomi Islam*, Yogyakarta, Dana Bhakti Wakaf, Yogyakarta, 346-347.

Pemilik tanah berhak memberikan tanahnya untuk digunakan atau dimanfaatkan kepada orang lain tanpa adanya perpindahan kepemilikan tanah tersebut. Sehingga pemberian ini hanya sebatas pemberian untuk menggunakan dan mengolah tanahnya, namun kepemilikannya tetap ada pada pemilik tanah.

4. Berakhirnya Kepemilikan

Sebab berakhirnya kepemilikan menurut fuqaha, yaitu: pemilik meninggal dunia, sehingga seluruh miliknya berpindah tangan kepada ahli warisnya, harta yang dimiliki itu rusak atau hilang, habisnya masa berlaku pemanfaatan atas sesuatu, barang yang dimanfaatkan rusak atau hilang, dan orang yang memanfaatkan meninggal dunia.⁴⁸



⁴⁸ Nasrun Haroen, 2000, *Fiqh Muamalah*, Gaya Media Pratama, Jakarta, hal 36.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Yang Dirugikan Dalam Sengketa Batas Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak

1. Pendaftaran Tanah Sebagai Cara Perlindungan Hukum Terhadap Sengketa Batas Tanah

Tanah merupakan salah satu kebutuhan utama dalam kehidupan manusia, dapat dikatakan bahwa keterkaitan manusia dengan tanah adalah ikatan yang abadi. Hubungan yang abadi atau kekal ini dapat diperkuat dengan memperhatikan fakta bahwa sepanjang hidupnya manusia, mulai dari kelahiran hingga kematian, tanah senantiasa menjadi kebutuhan yang tidak tergantikan. Tanah memang mempunyai peran krusial dalam segala aktivitas dan dalam upaya memenuhi kebutuhan hidup manusia, sehingga manusia tidak mampu melepaskan ketergantungannya pada tanah. Diantaranya, manusia membutuhkan tanah buat kebutuhan untuk mendirikan tempat tinggal, pertanian, perdagangan dan lain lain. Dalam konstitusi UUD 1945 Pasal 33 ayat (3) menyebutkan bahwa “bumi, air, kekayaan alam yang ada di dalamnya, dimiliki negara serta digunakan sebesar besarnya bagi kesejahteraan masyarakat”.

Dapat dijelaskan pernyataan tersebut menyatakan bahwa hak menguasai negara terhadap sumber daya alam, khususnya tanah, tidak

boleh diabaikan dari tujuan utama, yaitu meningkatkan kesejahteraan rakyat. Hal ini mencerminkan prinsip keadilan dalam pemberian hak kepemilikan dan penggunaan sumber daya alam, di mana pemberian hak lebih diutamakan kepada mereka yang telah secara nyata dan dengan itikad baik memanfaatkannya.

Dengan demikian, prinsip tersebut menuntut agar kebijakan pengelolaan sumber daya alam, termasuk kebijakan pertanahan, harus berpihak kepada rakyat. Ini bertujuan untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat secara nyata, sehingga pemanfaatan sumber daya alam tidak hanya menguntungkan segelintir pihak, tetapi juga memberikan dampak positif yang merata bagi seluruh masyarakat.

Namun jika melihat fakta yang ada bahwa laju pertumbuhan penduduk di Indonesia sangatlah cepat sedangkan luas tanah yang ada tidak ikut berkembang sesuai dengan laju pertumbuhan penduduk Indonesia, tidak dapat dipungkiri bahwa persengkataan tanah di Indonesia juga sering terjadi.⁴⁹ Sehubungan dengan hal tersebut dibutuhkan pula akan dukungan berupa kepastian hukum di bidang pertanahan. Pemberian perlindungan hukum di bidang pertanahan ini, memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan isi ketentuan-ketentuannya.⁵⁰ Maka dengan itu pemerintah wajib memperhatikan

⁴⁹ Mudjiono, *Hukum Agraria*, (Yogyakarta : Liberty Yogyakarta, 1992), hlm. 7

⁵⁰ Bahrul Alam, 2022, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Akibat Hilangnya Data Data di Kantor Pertanahan Kota Kendari*, *Tesis Fakultas Hukum Unissula*, Semarang hal 63.

kondisi dimasyarakat yang mana perlu adanya peraturan yang bisa menyelesaikan permasalahan sengketa pertanahan yang terjadi.

Sebagai negara yang berlandaskan hukum, Indonesia berkomitmen untuk menjamin penerapan hukum yang adil dan konsisten dalam semua aspek terkait tanah. Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (UUPA) berperan sebagai instrumen hukum utama yang digunakan untuk memberikan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah di Indonesia.

Untuk menjaga kepastian hukum hak atas tanah tersebut maka UUPA telah mengharuskan adanya kewajiban untuk melakukan pendaftaran tanah bagi seluruh masyarakat Indonesia sebagaimana telah di atur dalam UUPA. Dari hasil penelitian yang dilakukan di Kantor Pertanahan di Kabupaten Demak menurut keterangan bapak Hery Witjaksono selaku Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa,⁵¹ sebelum melangkah untuk mendaftarkan atau memproses sertifikat tanah, pemilik tanah perlu terlebih dahulu memasang tanda batas tanah. Pemasangan tanda batas tanah memiliki peranan penting yang tidak boleh diabaikan ketika menentukan ukuran hak atas suatu tanah. Hal ini dilakukan dengan maksud untuk mempermudah petugas pertanahan dalam melakukan pengukuran luas tanah sebelum menetapkan status kepemilikan yang sah.

⁵¹ Hery Witjaksono. Kantor Pertanahan Kabupaten Demak, pada tanggal 18 Desember 2023

Dalam Peraturan Menteri (Permen) ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pada Pasal 19A menyebutkan.⁵²

- (1) Pemasangan tanda batas dilakukan oleh pemohon setelah mendapat persetujuan pemilik yang berbatasan.
- (2) Dalam rangka pemasangan tanda batas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pemotretan terhadap tanda batas yang terpasang dengan dilengkapi keterangan lokasi, koordinat atau geotagging.
- (3) Pemasangan tanda batas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan pemeliharannya menjadi tanggung jawab pemohon.
- (4) Pemasangan tanda batas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam Surat Pernyataan Pemasangan Tanda Batas dan Persetujuan Pemilik yang Berbatasan.
- (5) Hasil pemotretan tanda batas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan Surat Pernyataan Pemasangan Tanda Batas dan Persetujuan Pemilik yang Berbatasan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) menjadi syarat kelengkapan berkas permohonan.
- (6) Surat pernyataan pemasangan tanda batas dan persetujuan pemilik yang berbatasan dibuat sesuai format sebagaimana tercantum

⁵² Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 19.

dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Dapat disimpulkan dari Pasal 19 di atas bahwa syarat proses pemasangan tanda batas tanah memerlukan persetujuan dari pemilik tanah yang berbatasan. Persetujuan ini harus secara resmi dicatat dalam surat pernyataan yang disetujui oleh semua pihak yang terlibat. Setelah mendapat persetujuan tersebut, maka dilakukan pemotretan terhadap tanda batas yang terpasang, dengan dilengkapi keterangan lokasi, koordinat atau geotagging.

Adapun jenis jenis tanda batas tanah yang telah ditentukan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Pasal 22 ayat (1) dan (2) menjelaskan bahwa mengenai jenis dan bahan yang dapat digunakan sebagai penanda batas tanah dibagi menjadi dua kategori, yaitu untuk bidang tanah dengan luas kurang dari 10 hektar dan bidang tanah yang lebih luas dari 10 hektar.⁵³

a. Untuk bidang tanah yang luasnya kurang dari 10 ha, dipergunakan tanda-tanda batas sebagai berikut:

- 1) Pipa besi atau batang besi, panjang sekurang-kurangnya 100 cm dan bergaris tengah sekurang-kurangnya 5 cm, dimasukkan

⁵³ 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.

ke dalam tanah sepanjang 80 cm, sedang selebihnya 20 cm diberi tutup dan dicat merah, atau

2) 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, atau

3) Kayu besi, bengkirai, jati dan kayu lainnya yang kuat dengan panjang sekurang-kurangnya 100 cm lebar kayu sekurang-kurangnya 7,5 cm, dimasukkan ke dalam tanah sepanjang 80 cm, sedang selebihnya 20 cm di permukaan tanah di cat merah, dengan ketentuan bahwa untuk di daerah rawa panjangnya kayu tersebut sekurang-kurangnya 1,5 m dan lebar sekurang-kurangnya 10 cm, yang 1 m dimasukkan ke dalam tanah, sedang yang muncul di permukaan tanah dicat merah. Pada kira-kira 0,2 m dari ujung bawah terlebih dulu dipasang dua potong kayu sejenis dengan ukuran sekurang-kurangnya 0,05 x 0,05 x 0,70 m yang merupakan salib; atau

4) Tugu dari batu bata atau batako yang dilapis dengan semen yang besarnya sekurang-kurangnya 0,20 m x 0,20 m dan tinggi sekurang-kurangnya 0,40 m, yang setengahnya dimasukkan ke dalam tanah, atau

5) Tugu dari beton, batu kali atau granit dipahat sekurang-kurangnya sebesar 0,10 m persegi dan panjang 0,50 m, yang

0,40 m dimasukkan ke dalam tanah, dengan ketentuan bahwa apabila tanda batas itu terbuat dari beton di tengah-tengahnya dipasang paku atau besi.

b. Untuk bidang tanah yang luasnya 10 ha atau lebih dipergunakan tanda-tanda batas sebagai berikut:

- 1) Pipa besi panjang sekurang-kurangnya 1,5 m bergaris tengah sekurang-kurangnya 10 cm, dimasukkan ke dalam tanah sepanjang 1 m, sedang selebihnya diberi tutup besi dan dicat merah, atau
- 2) Besi balok dengan panjang sekurang-kurangnya 1,5 m dan lebar sekurang-kurangnya 10 cm, dimasukkan ke dalam tanah sepanjang 1 m, pada bagian yang muncul di atas tanah dicat merah, atau
- 3) Kayu besi, bengkirai, jati dan kayu lainnya yang kuat dengan panjang sekurang-kurangnya 1,5 m lebar kayu sekurang-kurangnya 10 cm, dimasukkan ke dalam tanah sepanjang 1 m, pada kira-kira 20 cm dari ujung bawah dipasang 2 potong kayu sejenis yang merupakan salib , dengan ukuran sekurang-kurangnya 0,05 x 0,05 x 0,7m;pada bagian atas yang muncul di atas tanah dicat merah; atau
- 4) Tugu dari batu bata atau batako yang dilapis dengan semen atau beton yang besarnya sekurang-kurangnya 0,30 m x 0,30 m dari tinggi sekurang-kurangnya 0,60 m, dan berdiri di atas batu

dasar yang dimasukkan ke dalam tanah sekurang-kurangnya berukuran 0,70 x 0,70 x 0,40m, atau

- 5) Pipa paralon yang diisi dengan beton dengan panjang sekurang-kurangnya 1,5 m dan diameter sekurang-kurangnya 10 cm, yang dimasukkan ke dalam tanah sepanjang 1 m, dan yang muncul di atas tanah dicat merah

Namun dalam situasi tertentu, bentuk dan ukuran tanda batas tanah dapat disesuaikan dengan kondisi setempat, dengan keputusan yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Pendaftaran tanah merupakan suatu sarana penting untuk terwujudnya kepastian hukum di seluruh wilayah Indonesia, akibat hukum dari pendaftaran tanah itu adalah berupa diberikannya surat tanda bukti hak yang lazim dikenal dengan sebutan sertipikat tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap pemegangan hak atas tanah. Sertipikat tanah yang diberikan itu akan memberikan arti dan peranan bagi pemegang hak yang bersangkutan.⁵⁴

Di mana jika terjadi situasi batas tanah mengalami perubahan dan bukti fisiknya tidak lagi ada karena hilang atau tidak dapat ditemukan, maka solusi untuk mengatasi masalah semacam ini dapat diselesaikan dengan cara memeriksa data atau dokumentasi yang tersedia di dalam sistem pendaftaran tanah yang tersedia di Kantor Pertanahan. Hal ini

⁵⁴ Ahmad Fahryan, 2023, Efektifitas Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak, Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, hal 44.

disebabkan karena data yuridis yang tercatat seringkali lebih diakui secara hukum daripada bukti-bukti fisik yang dapat hilang atau berubah seiring berjalannya waktu. Oleh karena itu, pendaftaran tanah memiliki peran penting dalam menjaga catatan bukti yang diperlukan jika terjadi permasalahan sengketa batas tanah.

Menurut Pasal 19 ayat (2) UUPA, pendaftaran tanah itu sendiri merupakan rangkaian kegiatan yang 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.

Dalam Pasal 13 ayat (1) Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dikenal dua macam bentuk pendaftaran tanah untuk pertama kali yaitu pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis. Pendaftaran tanah secara sistematis akan meliputi wilayah satu desa / kelurahan atau sebagian dari desa / kelurahan yang lokasinya ditetapkan oleh pemerintah dalam hal ini oleh menteri atas usul kepala kantor wilayah badan pertanahan nasional yang didasarkan atas rencana kerja kantor pertanahan, sedangkan pendaftaran tanah secara sporadis meliputi bidang-bidang

tanah atas permintaan pemegang hak atau penerima hak yang bersangkutan secara individual atau secara masal.⁵⁵

Berikut adalah prosedur pendaftaran tanah untuk pertama kali.⁵⁶

a. Prosedur pendaftaran tanah secara sistematis

- 1) Pemerintah daerah tingkat I bersama Badan Pertanahan Nasional menunjuk desa yang akan didaftar.
- 2) Mengadakan penyuluhan tentang pentingnya pendaftaran tanah yang dilaksanakan oleh Panitia Ajudikasi.
- 3) Mengumpulkan data tanah yaitu data fisik (letak, batas, luas dan ada tidaknya bangunan di atas tanah) dan data yuridis (status hak, pemilik, beban).
- 4) Melakukan pengukuran yang hasilnya adalah peta pendaftaran tanah.
- 5) Mengadakan pengumuman atas peta pendaftaran selama satu bulan di kantor pertanahan yang maksudnya adalah untuk memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan atas hasil pengukuran tersebut.
- 6) Jika tidak ada yang keberatan dari pihak manapun maka tanah akan disahkan sesuai dengan yang diatur dalam Pasal 28 ayat (1) Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak

⁵⁵ Tjahjo Arianto, 2019, Pendaftaran Tanah, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta, hal 91.

⁵⁶ Ahmad Fahryan, 2023, Efektifitas Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak, Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, hal 41

Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah dan diproses di Kantor Pertanahan.

b. Prosedur pendaftaran tanah secara sporadik

- 1) Pemilik tanah mengajukan permohonan tertulis kepada kantor pertanahan yang disertai dengan syarat-syarat.
- 2) Setelah permohonan diterima oleh kantor pertanahan, kemudian diteliti kelengkapan dari syarat-syarat tersebut.
- 3) Apabila syarat-syarat sudah lengkap maka dilanjutkan dengan mengadakan pengumuman tentang data fisik dan data yuridis selama dua bulan.
- 4) Apabila selama pengumuman berlangsung tidak ada keberatan dari pihak manapun maka dilakukan pengukuran dengan menentukan batas-batas tanah yang tidak hanya melibatkan pemilik tanah tetapi juga para tetangga yang berdekatan dengan tanah tersebut untuk dimintai persetujuannya sehubungan dengan penentuan batas-batas tanah

2. Faktor Penyebab Sengketa Batas Tanah

Dari hasil wawancara yang dilakukan dengan Bapak Heri Witjaksono, yang menjabat sebagai Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa di kantor Pertanahan Kabupaten Demak.⁵⁷ Hasil penelitian menunjukkan bahwa terdapat beberapa faktor yang menjadi

⁵⁷ Hery Witjaksono. Kantor Pertanahan Kabupaten Demak, pada tanggal 18 Desember 2023.

penyebab sengketa batas kepemilikan di Kabupaten Demak, diantaranya sebagai berikut.

a. Ketidaksepakatan Antara Tetangga

Perbedaan pendapat antara tetangga terkait batas tanah dapat memicu potensi konflik, terutama jika tidak ada pembatas fisik yang jelas, seperti pagar atau tembok, yang dapat memastikan batas tersebut. Perbedaan dalam penafsiran atau pemahaman mengenai batas tanah dapat menjadi sumber ketidakpastian, yang mana bisa menjadi penyebab meningkatkan risiko terjadinya konflik antara pihak-pihak yang terlibat

b. Pembangunan dan Pengembangan

Pelaksanaan proyek pembangunan atau pengembangan lahan bisa menimbulkan konflik mengenai batas tanah, terutama ketika terdapat perbedaan pendapat terkait penggunaan lahan dan batas wilayah. Perbedaan interpretasi atau ekspektasi mengenai bagaimana proyek tersebut akan memengaruhi batas tanah dapat menjadi sumber terjadinya konflik. Kondisi ini dapat memicu sengketa antara pihak-pihak yang terlibat, karena setiap pihak mungkin memiliki pandangan yang berbeda mengenai dampak proyek terhadap batas propertinya.

c. Perubahan Geografis atau Lingkungan

Transformasi alam seperti pergeseran tanah, atau perubahan geografis lainnya memiliki potensi untuk memengaruhi

batas tanah dan mengakibatkan perselisihan. Perubahan-perubahan ini dapat memberikan dampak langsung pada penentuan batas tanah, dan dapat menciptakan ketidakpastian batas tanah antara pemilik tanah yang dapat berkembang menjadi sengketa.

d. Keterbatasan Sumber Daya Lahan

Sumber daya lahan yang semakin terbatas dapat menjadi penyebab sengketa pertanahan, khususnya konflik yang berkaitan dengan batas kepemilikan hak atas tanah. Hal ini disebabkan oleh kebutuhan manusia yang terus meningkat seiring berjalannya waktu. Dengan pertumbuhan populasi yang tinggi, penggunaan lahan dan ruang juga mengalami peningkatan signifikan, karena manusia memerlukan ruang untuk kehidupan dan aktivitas sehari-hari mereka.

3. Penyelesaian Sengketa Batas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak Sebagai Langkah Perlindungan Hukum

Kantor Pertanahan merupakan lembaga pemerintah yang bertanggung jawab dalam mengatur dan menangani berbagai permasalahan yang terkait dengan tanah. Dalam penanganan sengketa pertanahan, Kantor Pertanahan dapat menjadi salah satu alternatif untuk menyelesaikan permasalahan tanah tersebut. Salah satu metode yang dapat digunakan yaitu dengan penyelesaian masalah dengan cara *non litigasi* atau penyelesaian sengketa yang dilakukan menggunakan

cara-cara yang ada di luar pengadilan atau menggunakan lembaga alternatif penyelesaian sengketa. Dalam hal ini kantor Pertanahan dapat berperan sebagai mediator atau memfasilitasi proses mediasi. Mediasi merupakan suatu proses penyelesaian sengketa di mana pihak yang berselisih duduk bersama untuk mencapai kesepakatan yang dapat diterima oleh kedua belah pihak dengan bantuan mediator atau pihak ketiga yang netral.

Pendekatan ini memberikan ruang bagi antara para pihak untuk mencapai kesepakatan tanpa harus melalui jalur litigasi di pengadilan. Keuntungan dari penyelesaian sengketa menggunakan cara mediasi ini dapat mengurangi biaya dan waktu yang diperlukan dalam menyelesaikan sengketa, serta tetap mempertahankan hubungan baik antar pihak.

Dalam melaksanakan mediasi, Kantor Pertanahan Demak mengacu pada dasar Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan pada bagian BAB VI tentang mediasi.

Berdasarkan data dan wawancara yang telah dilakukan secara langsung dengan Siti Nurul Hasanah selaku Kepala Seksi Pengendalian dan Sengketa di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak data yang berhasil dikumpulkan sebagai contoh dari hasil penelitian yaitu berita acara pelaksanaan mediasi nomer : 77/BA/PPS/XII/2023

dengan kasus permasalahan tanah hak milik Nomer 3248 / Batusari An. Wildan Fauzie terletak di Desa Batusari Kecamatan Mrangen.

Menurut keterangan Siti Nurul Hasanah selaku Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak dalam melakukan mediasi ada beberapa tahapan yaitu sebagai berikut.⁵⁸

a. Pengaduan

Dalam rangka penanganan dan penyelesaian kasus pertanahan, masyarakat dapat mengadukan melalui loket penerimaan surat pengaduan, loket penerimaan pengaduan secara langsung dan penerimaan pengaduan melalui media daring yang diselenggarakan oleh kantor Pertanahan Kabupaten Demak.

Pengaduan yang diajukan setidaknya harus mencakup informasi mengenai identitas pengadu atau identitas kuasa jika dikuasakan dan ringkasan masalah sengketa yang diadukan. Selain itu, pengaduan harus dilampiri dengan fotokopi data atau bukti-bukti yang terkait dengan permasalahan yang diadukan.

Berdasarkan contoh kasus permasalahan tanah hak milik Nomer 3248 / Batusari An. Wildan Fauzie terletak di Desa Batusari Kecamatan Mrangen. Pak Wildan Fauzie telah mengadukan permohonan mediasi terkait permasalahan batas tanah, permohonan ini diajukan pada tanggal 13 November 2023 di

⁵⁸ Siti Nurul Hasanah. Kantor Pertanahan Kabupaten Demak, pada tanggal 18 Desember 2023.

Kantor Pertanahan Kabupaten Demak dengan melengkapi persyaratan kelengkapan data yang di adukan.

Adapun ringkasan masalah yang diadukan pak Wildan Fauzie Ahmad sebagai berikut:

Pak Wildan Fauzie Ahmad adalah pemilik Sertipikat Hak Milik (SHM) atas tanah di Jalan Daleman Raya RT 06 RW 03 Desa Batusari Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak, dengan Nomor SHM 3248. Tanah tersebut telah dibagi menjadi 9 SHM. Pada 31 Oktober 2023, Pak Wildan Fauzie Ahmad mengajukan permohonan ukur ulang ke Kantor Pertanahan Kabupaten Demak, yang mana ukur ulang telah dilaksanakan pada 2 November 2023 oleh petugas Kantor Pertanahan atas nama saudari Nora. pada saat Pelaksanaan ukur ulang dihadiri oleh pemilik tanah tetangga, petugas/perangkat Desa Batusari, dan Ketua RT 06 RW 03 Desa Batusari. dari hasil ukur ulang menunjukkan perbedaan yang signifikan antara luas tanah yang tertera pada SHM ($\pm 309 \text{ m}^2$) dan luas tanah hasil ukur ulang ($\pm 160 \text{ m}^2$). Perbedaan ini disebabkan oleh tumpang tindih batas tanah di sekitar lokasi tanah pak Wildan Fauzie Ahmad. Atas permasalahan tersebut di atas, dengan ini pak Wildan Fauzie Ahmad memohon agar Kantor Pertanahan Kabupaten Demak dapat melakukan mediasi dalam rangka penyelesaian permasalahan pertanahan yang dimaksud.

b. Analisis Masalah

Setelah menerima pengaduan dari masyarakat, pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Demak melanjutkan dengan melakukan analisis atau kajian yang terkait dengan permasalahan yang disampaikan oleh pihak pengadu.

c. Mengundang Para Pihak

Sebelum dilakukanya mediasi, pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Demak akan mengirim undangan secara tertulis kepada para pihak yang bersengketa dan instansi yang bersangkutan serta orang terkait, untuk mengadakan musyawarah penyelesaian sengketa pertanahan yang bersangkutan dan diminta untuk membawa data serta informasi yang diperlukan demi tercapainya hasil yang positif dan maksimal antara kedua belah pihak.⁵⁹

Apabila setelah diundang 3 (tiga) kali secara patut pihak yang berselisih tidak hadir dalam mediasi, maka mediasi batal dan para pihak dipersilahkan menyelesaikan sengketa dan konflik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.⁶⁰

d. Proses Mediasi Dengan Para Pihak

Dalam proses mediasi pihak-pihak yang terlibat diminta untuk menyampaikan secara jelas permasalahan yang dihadapi, beserta opsi-opsi alternatif penyelesaiannya. Tujuannya adalah agar

⁵⁹ Muhammad Aldi Kurniawan, 2023, *Penyelesaian Sengketa Batas Kepemilikan Hak Atas Tanah Melalui Mediasi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak*, Skripsi Fakultas Hukum Unissula, Semarang, hal. 71.

⁶⁰ Yanua Hirna Rayi, 2021, *Pelaksanaan Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang*, *Konstelasi Ilmiah Mahasiswa Unissula (Kimu) 5*, hal 167.

benang merah permasalahan dapat ditarik, sehingga proses negosiasi selalu terfokus pada inti persoalan tersebut. Penting juga untuk memastikan bahwa kesepakatan yang dicapai sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga dapat menghindari terjadinya kesesatan atau ketidaksesuaian dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Bedasarkan contoh kasus permasalahan tanah hak milik Nomer 3248 / Batusari An. Wildan Fauzie terletak di Desa Batusari Kecamatan Mranggen. Dari hasil pelaksanaan mediasi berikut adalah ringkasan keterangan dari berbagai pihak yang terlibat:

1) Siti Nurul Hasanah

Pimpinan Mediasi / Mediator Siti Nurul Hasanah selaku Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa, menyampaikan permasalahan sodara Wildan Fauzie Ahmad mengenai hasil pengukuran tanah hak milik Nomor 3248/Desa Batusari Kecamatan Mranggen yang luasnya berbeda dengan gambar di sertipikat.

2) Pak Wildan Fauzie Ahmad

Menurut keterangan Pak Wildan Fauzie Ahmad Berawal akan membangun rumah di tahun 2023. Untuk memastikan mengenai lokasi dan ukuran yang tepat, Pak Wildan mengajukan permohonan pengukuran di Bulan Oktober 2023 dan sudah dilaksanakan pengukuran dengan dihadiri tetangga

sebelah menyebelah dengan disaksikan perangkat Desa Batusari (2 orang) dan Ketua RT. Pada saat pengukuran diketahui bahwa ternyata hasil ukurnya berbeda jauh dengan yang ada sertipikat. Di gambar sertipikat lebar 15,5 m dengan panjang 20 m namun pada saat pengukuran hanya lebar 8,25 m dengan panjang 20 m. Luas sertipikat 309 m². Dari hasil pengukuran yang dilakukan petugas ukur ibu Nora tersebut, apabila membangun sekarang khawatir dikemudian hari terjadi permasalahan, patok tanah yang terpasang di depan sebelah barat pada saat membelian ditunjukkan batas tanah oleh pengembang. Semula dahulunya ada patok namun dengan berjalannya waktu patok sudah tidak ada, dan kondisi tanah saat ini menjadi tegalan.

3) Pak Faris

Dari keterangan Pak Faris, selaku pemilik tanah di sebelah selatan Pak Wildan, pada bulan juni 2023 membeli tanah tersebut dari pemilik sebelumnya, saat proses pembelian tanah tersebut Pak Faris ditunjukkan batas patok tanah sesuai dengan yang tertera dalam disertipikat tanah oleh pemilik sebelumnya.

4) Pak Supardi

Menurut penjelasan Pak Supardi, yang merupakan pemilik tanah di sebelah kanan Pak Wildan, tanah tersebut dibeli dari koperasi. Proses pembelian ini diurus oleh pihak koperasi, dan

pada saat transaksi, patok tanah yang ditunjukkan sesuai dengan yang tercatat dalam sertipikat tanah. Namun, seiring berjalannya waktu, terdapat kemungkinan patok tersebut berpindah-pindah.

5) Bu Wildan

Dari keterangan Bu Wildan, informasi dari Desa SPPT masih atas nama Koperasi Jratun. Pak Riswadi pengurus Koperasi memberi solusi meminta kontak pegawai koperasi yang tinggal di tanah tersebut. Saat itu tanah dibeli Sutoyo kemudian dipecah menjadi delapan. Menurut keterangan Pak Happy, karena pemilik tanah (koperasi) tidak bisa mengelola tanah akhirnya dikelola warga. Saat dipecah luasan sudah sesuai sertipikat namun karena ada pengelolaan dari warga patok sudah pindah pindah bahkan ada yang dijual dan ada tanah yang diambil untuk jalan.

6) Pak Susilo

Dari keterangan Pak Susilo selaku Koordinator Kelompok Substansi Pengukuran dan Pemetaan Kadastral Kantor Pertanahan Kabupaten Demak, untuk Pak Wildan betul telah ada permohonan pengukuran ulang dan telah dilaksanakan pengukuran ulang namun tidak dapat diselesaikan karena

luasan hasil pengukuran berbeda dengan luas di sertipikat. Dari bukti haknya sudah terbit sertipikat dengan ukuran ukurannya dan total luasnya masih sama. dalam pengukuran terdapat kendala menghadirkan pemilik tanah biar tahu batas tanah sesuai dengan sertipikat masing masing. Web hanya untuk posisi, untuk luasan di sertipikat dari skala. Kantor Pertanahan mempunyai data ukur lama. Kemungkinan masyarakat mengukur skala sendiri menentukan batas sendiri, Pak Susilo mempersilahkan para pihak datang ke Kantor Pertanahan untuk mengajukan pengukuran ulang. Kemungkinan patok patok bergeser. Dan Pak Susilo memohon bantuan untuk mencari pemilik tanah agar menyaksikan pengukuran ulang supaya patok batas sesuai dengan sertipikat.

e. Negosiasi Akhir

Negosiasi akhir dalam mediasi adalah tahap terakhir dari proses tersebut, di mana para pihak yang terlibat dalam sengketa berupaya mencapai kesepakatan atau penyelesaian yang dapat diterima oleh semua pihak. Pada tahap ini, mediator telah membantu pihak-pihak untuk mengidentifikasi kepentingan bersama dan memfasilitasi diskusi dengan tujuan mencari solusi yang memuaskan semua pihak terlibat. Apabila mediasi berhasil mencapai kesepakatan damai, maka kesepakatan tersebut dicatatkan dalam bentuk akta perdamaian. Apabila mediasi

mengasilkan ketidaksepakatan maka Kantor Pertanahan selaku mediator mempersilahkan para pihak menempuh jalur hukum di pengadilan.

Dari contoh kasus permasalahan tanah hak milik Nomer 3248 / Batusari An. Wildan Fauzie terletak di Desa Batusari Kecamatan Mrangen. Dalam hasil mediasi para pihak menyepakati akan dikembalikan posisi tanah yang menjadi obyek permasalahan sesuai dengan data yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak (rekonstruksi) karena luasan keseluruhan dimungkinkan tidak berubah masih tetap sesuai yang ada di sertipikat dengan dihadiri semua pemilik tanah (selain yang almarhum), pemilik tanah yang berbatasan dan disaksikan oleh perangkat Desa Batusari. Dan untuk masing masing pemilik tanah membawa *foto copy* sertipikat pada saat dilaksanakan rekontruksi pengukuran pada hari Jumat tanggal 8 Desember 2023 dengan terlebih dahulu memasang patok tanda batasnya.

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, penulis menyatakan pendapat bahwa betapa pentingnya menjaga dan merawat batas tanah sebagai upaya pencegahan untuk menghindari konflik di masa depan. Dengan menjaga batas tanah dengan baik, pemilik hak atas tanah dapat mengidentifikasi dengan pasti luas tanah yang dimiliki, menetapkan posisi tanah secara tepat, dan menggambarkan situasi tanah dengan jelas. Langkah-langkah ini memainkan peran

kunci dalam memastikan ketertiban hukum dan mengurangi kemungkinan terlibat dalam perselisihan properti. Dengan demikian, langkah-langkah pencegahan ini dapat mengurangi risiko sengketa dan memastikan kejelasan dalam kepemilikan bidang tanah. Selain itu, merawat batas tanah juga berkontribusi pada kepastian hukum, memfasilitasi perencanaan pembangunan yang akurat, dan memberikan dasar yang kokoh untuk aktivitas-aktivitas properti lainnya.

B. Kendala Dan Solusi Dalam Pelaksanaan Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Yang Dirugikan Dalam Kasus Sengketa Batas Tanah Di Kabupaten Demak

Berdasarkan hasil wawancara dengan Siti Nurul Hasanah, selaku Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa, menyampaikan bahwa terdapat beberapa hambatan dalam penerapan perlindungan hukum terhadap pihak yang mengalami kerugian dalam kasus sengketa batas tanah di Kabupaten Demak.⁶¹

1. Kurangnya Bukti Yang Kuat

Dalam konflik mengenai batas tanah, hambatan utama sering terletak pada keterbatasan bukti yang kuat. Dokumen-dokumen yang seharusnya memberikan dukungan terhadap klaim, seperti sertipikat tanah, dokumen pembelian atau Akta Jual Beli (AJB) kerap kali tidak

⁶¹ Siti Nurul Hasanah. Kantor Pertanahan Kabupaten Demak, pada tanggal 18 Desember 2023.

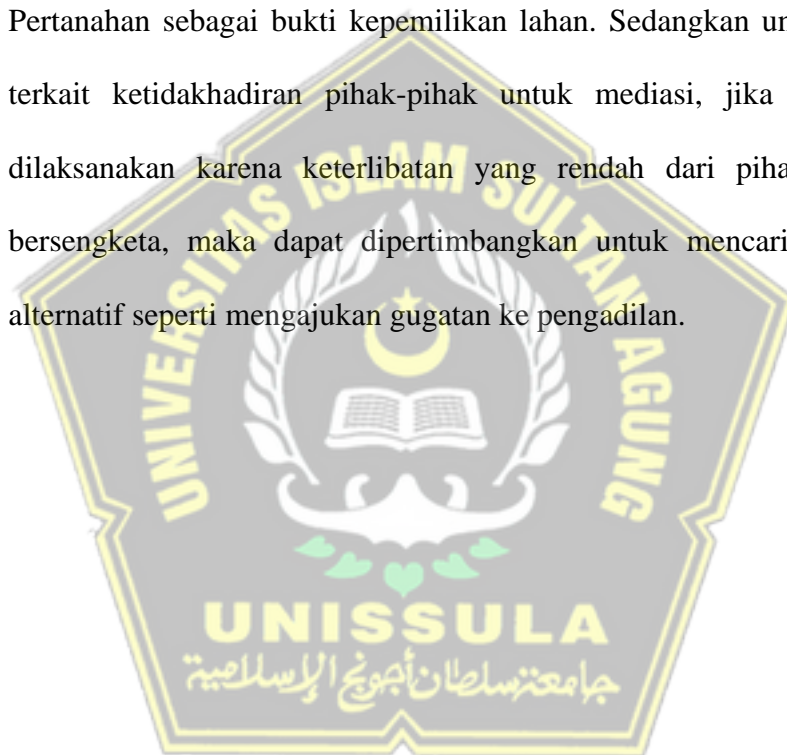
mencukupi. Kondisi ini dapat menciptakan kesulitan bagi pihak yang merasa dirugikan dalam mencari perlindungan hukum yang diperlukan. Kendala ini muncul karena bukti-bukti yang minim atau tidak memadai, sehingga menyulitkan upaya untuk memperkuat argumen atau klaim terkait kepemilikan bidang tanah.

2. Tidak Hadirnya Para Pihak Dalam Mediasi

Dalam upaya penyelesaian sengketa batas tanah, salah satu metode yang dapat digunakan untuk memperoleh perlindungan hukum adalah melalui mediasi. Namun, jika pihak yang terlibat tidak menunjukkan keseriusan dalam menyelesaikan konflik tersebut, seperti tidak hadir saat dipanggil oleh Kantor Pertanahan untuk memberikan keterangan, maka proses mediasi tersebut bisa terhambat dan gagal. Ketidakhadiran pihak yang bersengketa dalam memberikan klarifikasi atau pendapat mereka, dapat mengakibatkan kegagalan dalam jalannya proses mediasi. Kunci keberhasilan mediasi sangat tergantung pada keterlibatan aktif dan komitmen dari semua pihak yang terlibat. Tanpa partisipasi mereka, terutama dalam memberikan klarifikasi atau pendapat, proses mediasi bisa mengalami kesulitan dan tidak mencapai penyelesaian.

Dari kendala yang terjadi di atas adapun solusi menurut penulis yang dapat digunakan untuk mengatasi hambatan-hambatan terkait permasalahan sengketa batas di Kabupaten Demak yaitu dengan melakukan pendaftaran tanah terkait dengan lahan tanah yang belum di

sertipikatkan, pendaftaran tanah ini bertujuan untuk memberikan legalitas yang lebih kuat terkait kepemilikan lahan dan batas-batasnya. Hal ini bertujuan agar kelak jika terjadi permasalahan sengketa batas tanah maka dapat membuktikan dengan sertipikat yang dimiliki si pelik hak atas tanah tersebut. Untuk tanah yang sudah disertipikatkan maka dapat mengajukan permohonan pengecekan sertipikat yang sudah terdaftar di Kantor Pertanahan sebagai bukti kepemilikan lahan. Sedangkan untuk hambatan terkait ketidakhadiran pihak-pihak untuk mediasi, jika terbukti sulit dilaksanakan karena keterlibatan yang rendah dari pihak-pihak yang bersengketa, maka dapat dipertimbangkan untuk mencari penyelesaian alternatif seperti mengajukan gugatan ke pengadilan.



BAB IV

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian tentang perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan dalam sengketa batas tanah di Kabupaten Demak, maka terdapat suatu kesimpulan dalam hasil penelitian tersebut:

1. Perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan dalam sengketa batas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak yaitu dengan cara menggunakan penyelesaian alternatif di luar pengadilan atau yang disebut dengan cara *non litigasi*. Dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Demak dapat berperan sebagai mediator atau memfasilitasi proses mediasi. Untuk melakukan mediasi ada beberapa tahapan antara lain yaitu pengaduan, analisis masalah, mengundang para pihak, proses mediasi dan negosiasi akhir. Dalam melaksanakan mediasi Kantor Pertanahan Kabupaten Demak mengacu pada dasar Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan pada bagian BAB VI tentang mediasi.
2. Faktor penghambat perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan dalam kasus sengketa batas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak antara lain yaitu kurangnya bukti yang kuat bagi pihak yang mersa dirugikan, tidak hadirnya para pihak dalam

mediasi. Adapun solusi yang dapat digunakan untuk mengatasi hambatan-hambatan terkait permasalahan sengketa batas tersebut yaitu dengan melakukan pendaftaran tanah terkait dengan lahan tanah yang belum di sertipikatkan, pendaftaran tanah ini bertujuan untuk memberikan legalitas yang lebih kuat terkait kepemilikan lahan dan batas-batasnya. Untuk tanah yang sudah disertipikatkan maka dapat mengajukan permohonan pengecekan sertipikat yang sudah terdaftar di Kantor Pertanahan sebagai bukti kepemilikan lahan. Sedangkan untuk hambatan terkait ketidakhadiran pihak-pihak untuk mediasi, jika terbukti sulit dilaksanakan karena keterlibatan yang rendah dari pihak-pihak yang bersengketa, maka dapat dipertimbangkan untuk mencari penyelesaian alternatif seperti mengajukan gugatan ke pengadilan.

B. Saran

Dengan dilukanya penelitian ini maka penulis mempunyai beberapa saran antara lain, yaitu :

1. Bagi Masyarakat

Dalam rangka menjamin kepastian hukum terhadap suatu hak atas tanah bagi pemegang haknya maka menjaga batas tanah merupakan kewajiban pemilik properti. Melakukan survei tanah secara berkala dan merawat tanda batas tanah merupakan langkah-langkah pencegahan yang dapat menghindari potensi masalah hukum di masa depan. Oleh karena itu, pemilik tanah seharusnya

memahami perlunya merawat dan menjaga batas tanah yang mereka miliki adalah hal yang wajib agar kelak tidak merugikan banyak pihak.

2. Bagi Pemerintah

Salah satu fungsi Kantor Pertanahan adalah penerbitan sertifikat hak atas tanah. Dalam konteks ini ketelitian dan kejelian Kantor Pertanahan dalam memastikan keakuratan objek yang mencakup informasi tentang tanah itu sendiri, menjadi kunci dalam mencegah konflik. Pemastian batas-batas tanah, luas tanah, serta karakteristik fisik lainnya harus dilakukan dengan teliti. Survei tanah yang akurat dan teknologi pemetaan yang canggih dapat membantu meminimalkan risiko kesalahan dalam mendokumentasikan data objek. Dengan demikian, sertifikat yang dikeluarkan akan menjadi landasan yang kuat untuk hak kepemilikan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Quran

QS. Al-A'raf

B. BUKU

A. P. Parlindungan, 1993, *Komentar Undang-Undang Pokok Agraria*,
Mandar Maju, Bandung.

-----, 1999, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju,
Bandung.

Afzalur Rahman, 1995, *Doktrin Ekonomi Islam*, Yogyakarta, Dana Bhakti
Wakaf, Yogyakarta.

Ali Achmad Chomzah, 2004, *Hukum Agraria (Pertanahan) Indonesia Jilid 1*,
Prestasi Pustakaraya, Jakarta.

Arba, M. 2021, *Hukum Agraria Indonesia*. Sinar Grafika, Jakarta.

Chaerul Amir, 2019, *Perlindungan Hukum Terhadap Benda Sitaan Dalam
Sistem Peradilan Pidana*, Jakad Media Publishing, Surabaya.

M. Arba, 2015, *Hukum agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta.

Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*,
Bandar Maju, Bandung.

Mudjiono, 1992, *Hukum Agraria*, Liberty Yogyakarta, Yogyakarta.

Muhaimin, 2020, *Metode Penulisan Hukum*, Mataram University Press,
Mataram.

Muhammad ibn Ali ibn Muhammad al-Shakani, *Nayl al-Awtar*, jilid V (Dar
al-Kutub al-, Ilmiyyah, tt).

Nasrun Haroen, 2000, *Fiqh Muamalah*, Gaya Media Pratama, Jakarta.

Russanti, Irma, 2019, *Eksplorasi Batik Tanah*, Pantera Publishing, Bandung.

Taqiyuddin An-Nabhani, 1996, *Membangun Sistem Ekonomi Alternatif Perspektif Islam*, Risalah Gusti, Surabaya.

Tjahjo Arianto, 2019, *Pendaftaran Tanah, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional*, Yogyakarta.

Umar Ma'ruf, 2010, *Politik Hukum Di Bidang Pertanahan*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang.

Urip Santoso, 2011, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada, Jakarta.

-----, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta.

Yan Pramadya Puspa, 1977, *Kamus Hukum Edisi Lengkap Bahasa Belanda Indonesia Inggris*, Aneka Ilmu, Jakarta.

C. PERTURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional

Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan

Ketiga Atas Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang

Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang

Pendaftaran Tanah.

Peraturan Presiden Republik Indonesia No 48 Tahun 2020 Tentang Badan

Pertanahan Nasional.

Putusan Mahkamah Konstitusi Nomer 58/PUU-VI/2008.

D. SKRIPSI / TESIS

Ahmad Fahryan, 2023, Efektifitas Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak, Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, Semarang.

Bahrul Alam, 2022, Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Akibat Hilangnya Data Data di Kantor Pertanahan Kota Kendari, *Tesis Fakultas Hukum Unissula*, Semarang.

Muhammad Aldi Kurniawan, 2023, Penyelesaian Sengketa Batas Kepemilikan Hak Atas Tanah Melalui Mediasi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak, Skripsi Fakultas Hukum Unissula, Semarang.

E. JURNAL

Esther Masri, Hirwansyah 2023, Kebijakan Penerbitan Sertipikat Elektronik Pada Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia Untuk Mewujudkan Kepastian Hukum, *Krtha Bhayangkara*, Vol. 17, No. 1(2023) : 162.

Harris Yonatan Parmahan Sibuea, 2011, Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali, *negara hukum*, Vol. 2, No. 2, November 2011 : 288.

Rahmat Ramadhani, 2021, Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah, *Jurnal Sosial dan Ekonomi*, Volume 2 No 1.

Yanua Hirma Rayi, 2021, Pelaksanaan Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang, *Konstelasi Ilmiah Mahasiswa Unissula (Kimu)* 5.

Zaenal Ompu Jainah dkk, Pranata Hukum, *Jurnal Hukum*, Vol. 10, No. 1.

F. INTERNET

Adminuniv, Hak-Hak Atas Tanah Menurut Hukum Agraria, [https://fahum.umsu.ac.id/hak-hak-atas-tanah-menurut-hukum-agraria/#:~:text=Pasal%2016%20Ayat%20\(1\)%20UUPA,dan%20hak%20memungut%20hasil%20hutan.](https://fahum.umsu.ac.id/hak-hak-atas-tanah-menurut-hukum-agraria/#:~:text=Pasal%2016%20Ayat%20(1)%20UUPA,dan%20hak%20memungut%20hasil%20hutan.)

Aris Kurniawan, Pengertian Tanah Beserta Proses Dan Fungsinya, <https://www.gurupendidikan.co.id/pengertian-tanah/>.

<https://deepublishstore.com/blog/studi-pustaka/>.

<https://jdih.sukoharjokab.go.id/berita/detail/pengertian-perlindungan-hukum-dan-cara-memperolehnya.>

[https://kamushukum.web.id/artikata/pihak/#:~:text=Definisi%20dan%20arti%20kata%20Pihak%20adalah%20orang%20yang%20dimaksud%20melakukan,maupun%20badan%20hukum%20\(rechtpersoon\)](https://kamushukum.web.id/artikata/pihak/#:~:text=Definisi%20dan%20arti%20kata%20Pihak%20adalah%20orang%20yang%20dimaksud%20melakukan,maupun%20badan%20hukum%20(rechtpersoon))

<https://kbbi.web.id/rugi>

<https://kepri.atrbpn.go.id/pengumuman/detail/1284/pentingnya-menjaga-dan-memasang-tanda-batas-tanah>

<https://www.kompas.com/properti/read/2021/12/09/183815021/ada-aturannya-ini->

[ragam-bentuk-patok-tanah-yang-bisa-digunakan?page=all.](https://www.kompas.com/properti/read/2021/12/09/183815021/ada-aturannya-ini-ragam-bentuk-patok-tanah-yang-bisa-digunakan?page=all)

[https://www.mkri.id/index.php?page=download.Putusan&id=270.](https://www.mkri.id/index.php?page=download.Putusan&id=270)

<https://www.pn-kualatungkal.go.id/news/index.php/layanan-publik/laporan-survei/176-prosedur-berperkara>.

JDIH Kabupaten Sukoharjo, Pengertian Perlindungan Hukum dan Cara Memperolehnya

<https://jdih.sukoharjokab.go.id/berita/detail/pengertian-perlindungan-hukum-dan-cara-memperolehnya>.

Maksum Rangkuti, Perlindungan Hukum Indonesia : Pengertian, Aspek, Unsur, dan Contoh, Perlindungan Hukum Indonesia : Pengertian, Aspek, Unsur, dan Contoh (umsu.ac.id).

Mizan Abidi, Perlindungan Hukum terhadap ASN berdasarkan Asas Praduga Tak Bersalah, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-metro/baca-artikel/14705/Perlindungan-Hukum-terhadap-ASN-berdasarkan-Asas-Praduga-Tak-Bersalah.html>.

Mochamad Harris, Pengertian Tanah: Konsep dan Fungsinya https://www.gramedia.com/literasi/tanah/#google_vignette.

G. LAIN-LAIN

Hery Witjaksono. Kantor Pertanahan Kabupaten Demak, pada tanggal 18 Desember 2023.

Siti Nurul Hasanah. Kantor Pertanahan Kabupaten Demak, pada tanggal 18 Desember 2023.