



**REKONSTRUKSI BATAS BIDANG TANAH SEBAGAI  
HASIL DARI MEDIASI DALAM UPAYA  
PENYELESAIAN SENGKETA BATAS (Studi Kasus di  
Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang)**

**SKRIPSI**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum**

**Oleh**

**MEDINA PRABA ANDINI**

**8111412115**

**UNNES**  
**FAKULTAS HUKUM**  
**UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG**  
**UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG**  
**2017**

### PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi berjudul "Rekonstruksi Batas Bidang Tanah Sebagai Hasil Dari Mediasi Dalam Upaya Penyelesaian Sengketa Batas (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang)" yang ditulis oleh Medina Praba Andini (8111412115) telah disetujui untuk dipertahankan di hadapan sidang panitia ujian skripsi Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang, pada :

Hari : Rabu

Tanggal : 15 Maret 2017

Menyetujui,

Dosen Pembimbing I



Aprila Niravita, S.H., M.Kn.  
NIP.198004252008122002

Dosen Pembimbing II



Rahayu Fery Anitasari, S.H., M.Kn.  
NIP. 197410262008122003

Mengetahui,  
Wakil Dekan Bidang Akademik  
Fakultas Hukum UNNES



Dr. Marsitah, M.Hum  
NIP.196205171986012001

**PENGESAHAN KELULUSAN**

Skripsi berjudul "Rekonstruksi Batas Bidang Tanah Sebagai Hasil Dari Mediasi Dalam Upaya Penyelesaian Sengketa Batas (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang)" yang ditulis oleh Medina Praba Andini (8111412115) telah dipertahankan di hadapan Sidang Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang pada :

Hari : Kamis

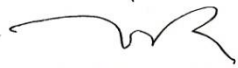
Tanggal : 13 April 2017

Penguji Utama,



**Dr. Suhadi, S.H., M.Si.**  
NIP. 196711161993091001

Dosen Pembimbing I



**Aprila Niravita, S.H., M.Kn.**  
NIP.198004252008122002

Dosen Pembimbing II



**Rahayu Ferry Anitasari, S.H., M.Kn.**  
NIP. 197410262008122003

Mengetahui,  
Dekan Fakultas Hukum



**Dr. Ruddyah, S.Pd., S.H., M.Si**  
NIP.197206192000032001

iii

UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

**PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI**

Saya Medina Praba Andini (8111412115) menyatakan bahwa yang tertulis di dalam skripsi berjudul “Rekonstruksi Batas Bidang Tanah Sebagai Hasil Dari Mediasi Dalam Upaya Penyelesaian Sengketa Batas (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang)” benar-benar hasil karya sendiri, bukan jiplakan dari karya tulis orang lain baik sebagian atau seluruhnya. Pendapat atau temuan orang lain yang terdapat dalam skripsi ini dikutip atau dirujuk berdasarkan kode etik ilmiah.

Semarang, 15 Maret 2017



**Medina Praba Andini**  
**NIM. 8111412115**

**PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK  
KEPENTINGAN AKADEMISI**

Sebagai sivitas akademik Universitas Negeri Semarang, penulis yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Medina Praba Andini  
Nim : 8111412115  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Fakultas : Hukum  
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Negeri Semarang Hak Bebas Royalti Non Eksklusif (*Non-exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah penulis yang berjudul Rekonstruksi Batas Bidang Tanah Sebagai Hasil Dari Mediasi Dalam Upaya Penyelesaian Sengketa Batas (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang). Melalui Hak Bebas Royalti Non Eksklusif ini Universitas Negeri Semarang berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*data base*), merawat dan mempublikasikan tugas akhir penulis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta. Demikian Pernyataan ini penulis buat dengan sebenarnya.

Semarang, 15 Maret 2017

Yang menyatakan,



**Medina Praba Andini**  
NIM. 8111412115

v

UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

### **MOTTO**

1. *“Di setiap udara yang kau temukan, di sana akan kau jumpai Allah yang senantiasa mendengar doamu.” (Asma Nadia)*
2. *“Sesungguhnya hanya orang-orang yang bersabarlah yang dicukupkan pahala mereka tanpa batas.” (QS. Az-Zumar : 10)*
3. *“Keberhasilanmu tidak akan terwujud hanya dengan sebatas niat”.*  
*(Penulis)*

### **PERSEMBAHAN**

*Dengan mengucapkan syukur kepada Allah SWT, skripsi ini saya persembahkan kepada :*

1. *Kedua Orang tua saya, Bapak Anwar Sholikin dan Ibu Karina Afrianti yang selalu mendoakan dan memberi dukungan dalam bentuk apapun agar saya dapat menyelesaikan skripsi ini.*
2. *Kakak saya Al'qoumi Anshar Anwari dan Istrinya Widi Lestari, serta Adik saya Sangguardien Haq Anwari yang memberi saya motivasi untuk terus semangat dalam penyelesaian skripsi ini.*
3. *Carnegie Santosa yang memberikan masukan-masukan positif agar tidak mudah menyerah untuk mengerjakan skripsi saya.*
4. *Sahabat-sahabat saya Anisah, Rizki Riolita, Nuraeni, Paramita Elham yang selalu memberikan dorongan dan kritik yang membangun bagi saya.*
5. *Almamaterku Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.*

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah-NYA kepada penulis, sehingga dapat menyelesaikan skripsi dengan judul : Rekonstruksi Batas Bidang Tanah Sebagai Hasil Dari Mediasi Dalam Upaya Penyelesaian Sengketa Batas (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang). Skripsi diajukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang.

Penulis menyadari bahwa terselesaikannya skripsi ini tidak terlepas dari bantuan dan bimbingan berbagai pihak. Untuk itu penulis menyampaikan terima kasih kepada :

1. Prof. Dr. Fathur Rokhman, M.Hum., sebagai Rektor Universitas Negeri Semarang.
2. Dr. Rodiyah Tangwun, S.Pd., S.H., M.Si. sebagai Dekan Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.
3. Dr. Martitah, M.Hum sebagai Wakil Dekan Bidang Akademik Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.
4. Rasdi, S.Pd., M.H. sebagai Wakil Dekan Bidang Umum dan Keuangan Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.
5. Tri Sulistiyono, S.H.M.H sebagai Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang serta sebagai dosen wali yang telah membimbing penulis selama menempuh perkuliahan.
6. Dr. Duhita Driyah Suprapti S.H. M.Hum sebagai Ketua Bagian Perdata Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.

7. Aprila Niravita S.H., M.Kn dan Rahayu Fery Anitasari, S.H., M.Kn sebagai dosen pembimbing yang telah memberikan bimbingan, motivasi, saran, dan kritik yang dengan sabar dan tulus sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
8. Bapak dan Ibu dosen Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang yang telah memberikan bekal ilmu.
9. Ibu Sesar Yuniarti, Bapak Wahyudin dan seluruh pihak Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang yang telah banyak membantu baik secara administrasi dan pemberian informasi yang bermanfaat bagi penulis.

Dengan segala keterbatasan penulis menyadari bahwa skripsi ini belum sempurna. Kritik dan saran dari pembaca senantiasa penulis harapkan demi kesempurnaan skripsi ini. Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat dan kontribusi bagi pembaca yang budiman.

Semarang, 15 Maret 2017

**UNNES**  
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

**Medina Praba Andini**  
**NIM. 8111412115**



## ABSTRAK

Andini, Medina Praba. 2017. *Rekonstruksi Batas Bidang Tanah Sebagai Hasil Dari Mediasi Dalam Upaya Penyelesaian Sengketa Batas (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang)*. Skripsi. Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang. Aprila Niravita, S.H., M.Kn. dan Rahayu Fery Anitasari, S.H., M.Kn.

### **Kata Kunci : Rekonstruksi Batas, Mediasi, Sengketa Batas**

Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar, manusia hidup serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah. Dalam kenyataannya banyak sekali dijumpai permasalahan mengenai sengketa tanah dimana salah satunya adalah sengketa batas bidang tanah. Di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang penyelesaian sengketa batas dari Tahun 2014-2016 berjumlah 205 berkas. Penyelesaian sengketa batas di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang dimulai dengan pelaksanaan mediasi yang hasil akhirnya adalah melalui rekonstruksi batas bidang tanah. Permasalahan yang dikaji adalah : (1) Rekonstruksi batas bidang tanah sebagai hasil dari mediasi dalam upaya penyelesaian sengketa batas di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang. (2) Strategi yang dilakukan oleh pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang dalam meminimalisir sengketa batas yang terjadi di lapangan.

Metode penelitian yang penulis gunakan yaitu: pendekatan kualitatif dengan jenis penelitian *juridis empiris*. Data primer diperoleh dari wawancara kepada Kepala Subseksi Sengketa dan Konflik Pertanahan, Kepala Subseksi Pengukuran dan Pemetaan, Kepala Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan.

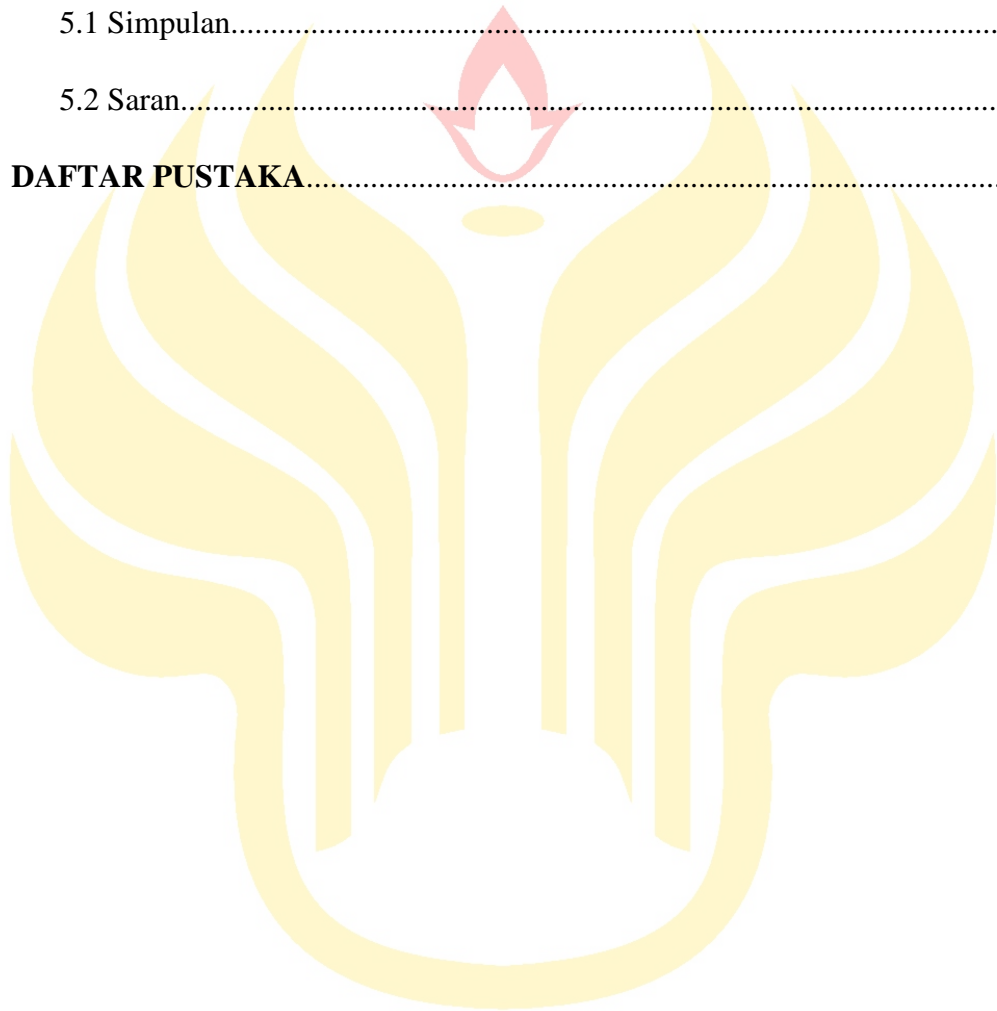
Hasil temuan dan analisa mengenai rekonstruksi bahwa sebelum adanya rekonstruksi maka langkah yang dilakukan, dipanggil para pihak yang bersengketa di Kantor Pertanahan untuk mediasi, jika penyelesaian di Kantor Pertanahan sudah cukup dan tidak perlu meninjau ke lapangan maka selaku yang memediasi tidak perlu meninjau ke lapangan, tetapi biasanya ada peninjauan lapangan untuk memberikan saran ataupun alternatif pemecahan masalah. Salah satu pihak yang mengalami permasalahan sengketa batas adalah Tri Haryanto dimana batas tanah miliknya masuk ke tanah milik PT SSA (Sri Sarwa Adhimulia). Akhirnya Tri Haryanto melapor ke Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang untuk mediasi. Hasil akhir dari mediasi tersebut maka dilaksanakanlah rekonstruksi batas bidang tanah, dari hasil rekonstruksi tersebut maka *output* nya adalah perbaikan pada sertifikat untuk penggantian data fisiknya. Kemudian strategi yang dilakukan oleh pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang untuk meminimalisir permasalahan sengketa batas adalah dengan penerapan asas aman dan asas *contradictoire delimitatie*, juga melalui pelaksanaan program Larasita, Prona dan SMS (sertifikasi massal swadaya). Sebaiknya Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang lebih intensif memberikan sosialisasi kepada masyarakat.

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>PERSETUJUAN PEMBIMBING</b> .....	ii
<b>PENGESAHAN KELULUSAN</b> .....	iii
<b>PERNYATAAN</b> .....	iv
<b>PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI ILMIAH</b> .....	v
<b>MOTTO DAN PERSEMBAHAN</b> .....	vi
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	vii
<b>ABSTRAK</b> .....	ix
<b>DAFTAR ISI</b> .....	x
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	xiii
<b>DAFTAR BAGAN</b> .....	xiv
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	xv
<b>DAFTAR SKEMA</b> .....	xvi
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	xvii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
1.1 Latar Belakang Masalah .....	1
1.2 Identifikasi Masalah .....	7
1.3 Pembatasan Masalah .....	8
1.4 Rumusan Masalah .....	8
1.5 Tujuan Penelitian .....	8
1.6 Manfaat Penelitian.....	9
1.7 Sistematika Penelitian.....	10
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	13
2.1 Penelitian Terdahulu.....	13
2.2 Landasan Teori.....	16
2.2.1 Pendaftaran Tanah.....	16
2.2.2 Penyelenggaraan Pengukuran dan	

Tanda Batas Hak Atas Tanah.....	23
2.2.3 Sengketa Pertanahan.....	27
2.2.4 Mediasi.....	32
2.2.4 Rekonstruksi Batas Bidang Tanah.....	33
2.2.5 Badan Pertanahan Nasional.....	36
2.3 Kerangka Berpikir .....	43
<b>BAB III METODE PENELITIAN.....</b>	<b>44</b>
3.1 Pendekatan Penelitian.....	44
3.2 Jenis Penelitian.....	44
3.3 Spesifikasi Penelitian.....	45
3.4 Lokasi Penelitian.....	45
3.5 Sumber Data.....	46
3.6 Teknik Pengumpulan Data.....	48
3.7 Validitas Data.....	49
3.8 Analisis Data.....	51
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>54</b>
4.1 Hasil Penelitian.....	54
4.1.1 Gambaran Umum Kabupaten Semarang.....	54
4.1.2 Gambaran Umum Kantor Pertanahan.....	55
4.1.3 Rekonstruksi Batas Bidang Tanah Sebagai Hasil Dari Mediasi Dalam Upaya Penyelesaian Sengketa Batas.....	57
4.1.4 Strategi Yang Dilakukan Oleh Pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang Dalam Meminimalisir Sengketa Batas Yang Terjadi Di Lapangan.....	71
4.2 Pembahasan.....	85
4.2.1 Rekonstruksi Batas Bidang Tanah Sebagai Hasil Dari Mediasi .....	85

4.2.2 Strategi Dalam Meminimalisir Sengketa Batas Yang Terjadi Di Lapangan.....	102
<b>BAB V PENUTUP</b> .....	117
5.1 Simpulan.....	117
5.2 Saran.....	118
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	119



**UNNES**  
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

## DAFTAR TABEL

### Halaman

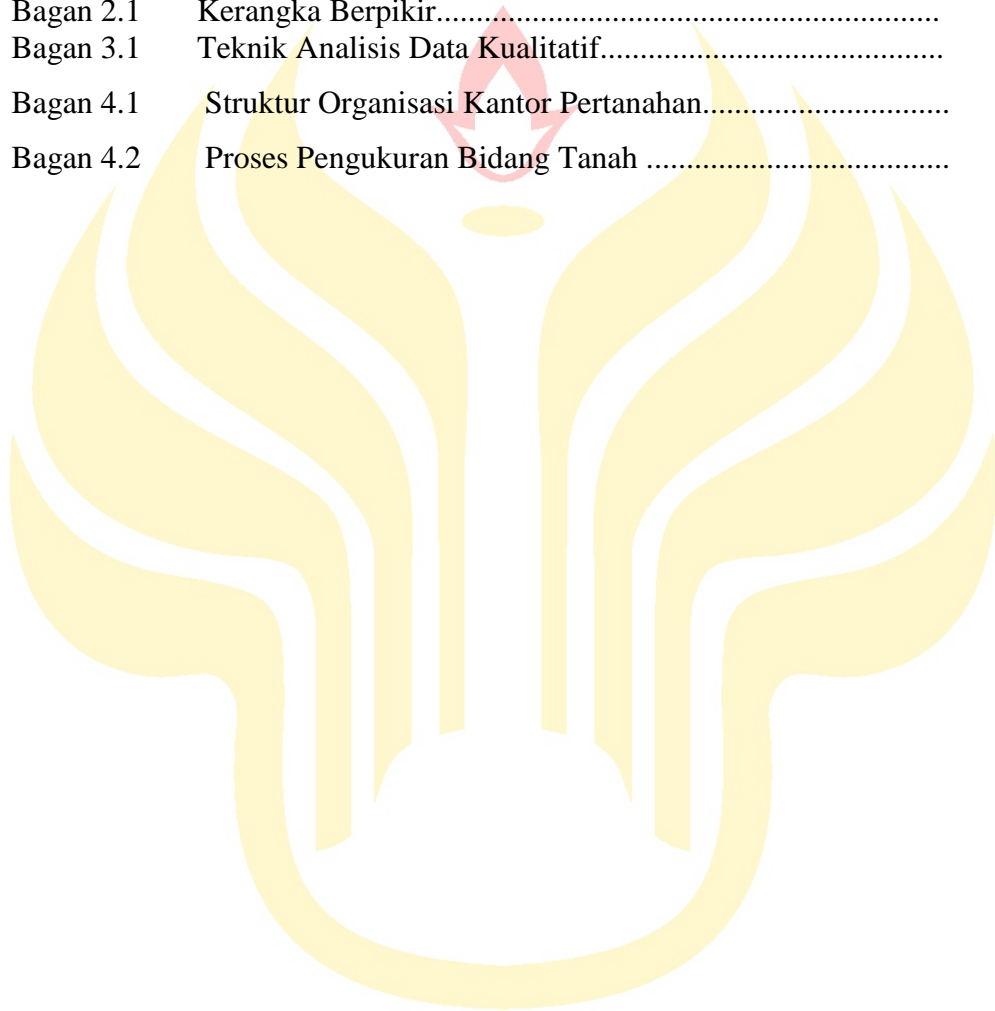
Tabel 1.1	Rekap Pengaduan Sengketa Pertanahan Tahun 2013 – 2015 Di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang.....	6
Tabel 4.1	Permasalahan Sengketa Batas Di Kantor Pertanahan Kabupaten .....	58
Tabel 4.2	Rekapitulasi Berkas Pengembalian Batas Tahun 2014-2016.....	67
Tabel 4.3	Jadwal Kunjungan Larasita.....	77
Tabel 4.4	Laporan Pelaksanaan Program Prona.....	80
Tabel 4.5	Perkembangan SMS Tahun 2015.....	83



**UNNES**  
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

## DAFTAR BAGAN

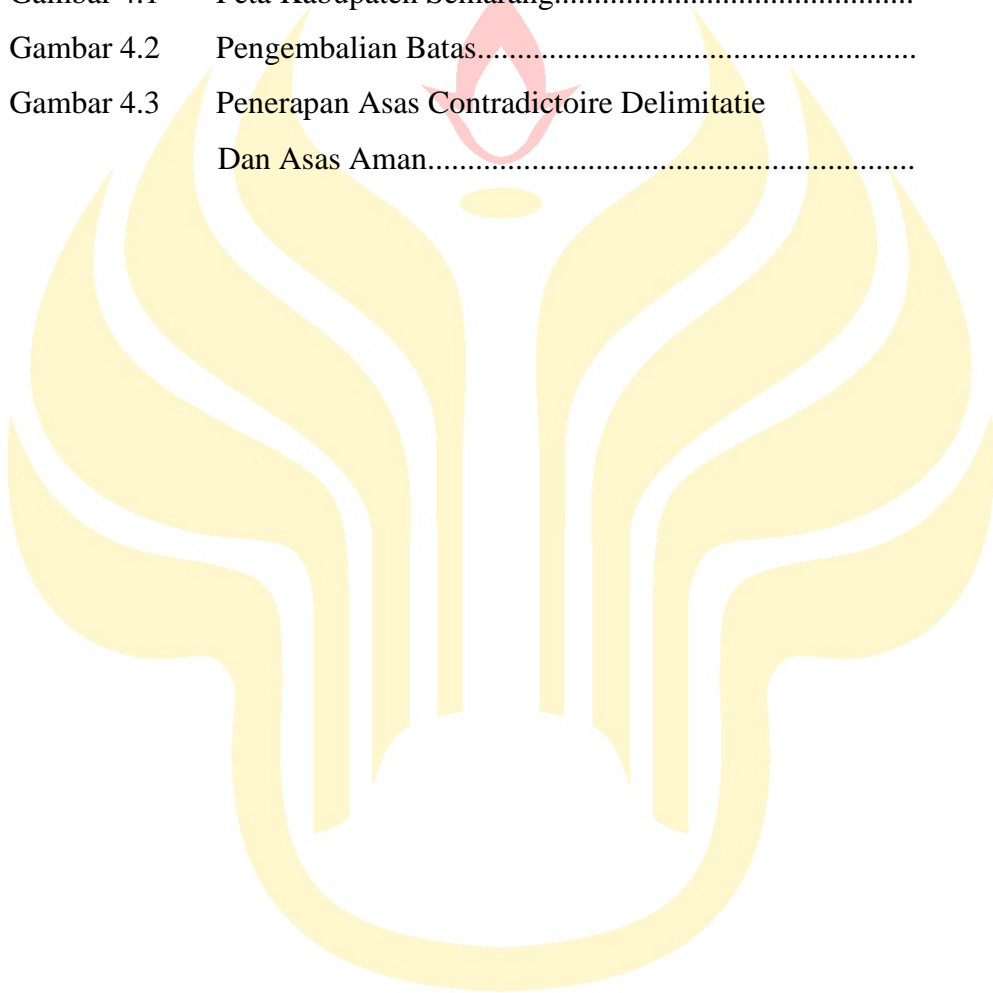
	<b>Halaman</b>
Bagan 2.1 Kerangka Berpikir.....	43
Bagan 3.1 Teknik Analisis Data Kualitatif.....	53
Bagan 4.1 Struktur Organisasi Kantor Pertanahan.....	56
Bagan 4.2 Proses Pengukuran Bidang Tanah .....	64



**UNNES**  
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

## DAFTAR GAMBAR

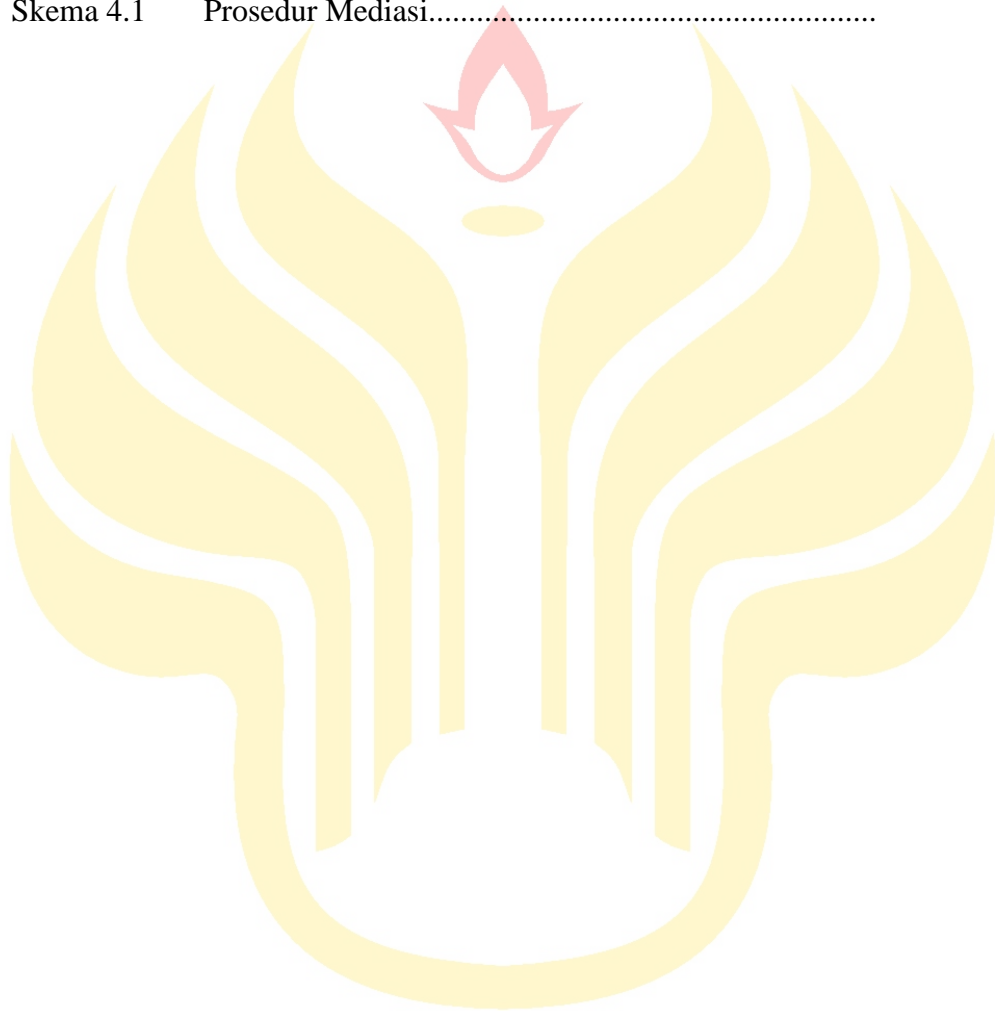
	<b>Halaman</b>
Gambar 4.1 Peta Kabupaten Semarang.....	54
Gambar 4.2 Pengembalian Batas.....	70
Gambar 4.3 Penerapan Asas <i>Contradictoire Delimitatie</i> Dan Asas Aman.....	73



**UNNES**  
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

## DAFTAR SKEMA

	<b>Halaman</b>
Skema 4.1    Prosedur Mediasi.....	95



**UNNES**  
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG



## DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 Instrumen Penelitian
- Lampiran 2 Formulir Pembimbingan Penulisan Skripsi/Tugas Akhir
- Lampiran 3 Formulir Laporan Selesai Bimbingan Skripsi/Tugas Akhir
- Lampiran 4 Rekomendasi Penelitian Kantor Kesatuan Bangsa Dan Politik Ungaran
- Lampiran 5 Surat Ijin Pra Penelitian Kantor Bupati Kabupaten Semarang
- Lampiran 6 Surat Ijin Pra Penelitian Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang
- Lampiran 7 Surat Ijin Penelitian Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang
- Lampiran 8 Surat Keterangan Telah Melakukan Penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang
- Lampiran 9 Berita Acara Mediasi Subekti Yudhaprananta
- Lampiran 10 Berita Acara Mediasi Rahayu Fitria Kusumaningrum
- Lampiran 11 Berita Acara Mediasi UNDARIS
- Lampiran 12 Berita Acara Mediasi Tri Haryanto
- Lampiran 13 Dokumentasi
- Lampiran 14 Peraturan-Peraturan



**UNNES**  
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar, manusia hidup serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah dan dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia baik secara langsung maupun tidak langsung selalu memerlukan tanah. Tanah mempunyai fungsi dalam rangka integritas negara dan fungsi sebagai modal dasar dalam rangka mewujudkan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Sangat berartinya tanah bagi kehidupan manusia dan bagi suatu Negara dibuktikan dengan diaturnya secara konstitusional dalam Undang Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) bahwa: Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Pentingnya kedudukan tanah bagi negara Republik Indonesia dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 1 Undang-Undang Pokok Agraria yang menyebutkan:

- 1) Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia.
- 2) Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.
- 3) Hubungan antara bangsa Indonesia dan bumi, air serta ruang angkasa termaksud dalam ayat 2 pasal ini adalah hubungan yang bersifat abadi.
- 4) Dalam pengertian bumi, selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air.

- 5) Dalam pengertian air termasuk baik perairan pedalaman maupun laut wilayah Indonesia.
- 6) Yang dimaksud dengan ruang angkasa ialah ruang di atas bumi dan air tersebut ayat 4 dan 5 pasal ini.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria, selanjutnya disebut UUPA, merupakan induk dari peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan di Indonesia. Ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

Undang-Undang Pokok Agraria telah menetapkan asas-asas pokok dalam pengadaan tanah. Ketentuan hukum tanah nasional mengenai pemberian perlindungan kepada rakyat didasarkan pada prinsip-prinsip sebagai berikut:

1. Penguasaan dan penggunaan tanah oleh siapapun dan untuk keperluan apapun, harus dilandasi hak atas tanah yang disediakan oleh hukum tanah nasional, yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.
2. Penguasaan dan penggunaan tanah tanpa ada landasan haknya (ilegal) tidak dibenarkan, bahkan diancam dengan sanksi pidana (Undang-Undang Nomor 51 Prp 1960).
3. Penguasaan dan penggunaan tanah yang dilandasi hak yang disediakan oleh hukum tanah nasional, dilindungi oleh hukum terhadap gangguan dari pihak manapun, baik oleh sesama warga masyarakat, maupun oleh penguasa sekalipun;
4. Oleh hukum disediakan beberapa sarana hukum untuk menanggulangi gangguan yang dihadapi seperti:
5. a. Gangguan dari sesama anggota masyarakat melalui gugatan perdata pada Pengadilan Negeri atau meminta perlindungan kepada Bupati/Walikota madya, menurut UU No.51/Prp 1960 di atas;
- b. Gangguan oleh Penguasa melalui gugatan Pengadilan Negeri atau Pengadilan Tata Usaha Negara.
6. Dalam keadaan biasa, diperlukan oleh siapapun dan untuk keperluan apapun, juga untuk proyek-proyek kepentingan umum, perolehan tanah yang dihaki seseorang atau badan hukum perdata, harus melalui

musyawarah untuk mencapai kesepakatan, baik mengenai penyerahan tanahnya kepada pihak yang memerlukan, maupun mengenai imbalannya kepada yang berhak atasnya;

7. Maka dalam keadaan biasa, untuk memperoleh tanah yang diperlukan tidak dibenarkan adanya paksaan dalam bentuk apapun dan oleh pihak siapapun kepada pihak yang berhak atas tanah untuk menyerahkan tanahnya dan menerima imbalan, yang tidak disetujuinya;
8. Hanya dalam keadaan yang memaksa, jika tanah yang bersangkutan diperlukan untuk menyelenggarakan kepentingan umum dan tidak mungkin menggunakan tanah lain, sedang musyawarah yang diadakan tidak dapat menghasilkan kesepakatan mengenai kedua hal yang dimaksud di atas, dapat dilakukan pengambilan secara paksa, melalui apa yang disebut pencabutan hak, sebagaimana diatur dalam UU 20 tahun 1961 dan pelaksanaannya dalam PP 39 tahun 1973.
9. Tetapi biarpun pengambilan tanahnya dapat dilakukan secara paksa, artinya tidak memerlukan persetujuan yang berhak, jika tidak menyetujui imbalan yang ditawarkan, pihak yang tanahnya diambil berhak untuk mengajukan gugatan kepada Pengadilan Tinggi, agar ditetapkan imbalannya.
10. Dalam menetapkan imbalan tersebut Pengadilan Tinggi wajib memperhatikan asas, yang bersifat universal, yang ditegaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 39 tahun 1973, bahwa dengan diambilnya tanah tersebut, keadaan sosial ekonomi bekas pemegang haknya tidak boleh menjadi mundur;
11. Maka jumlah imbalannya tidak cukup hanya meliputi nilai tanah, bangunan dan tanaman yang ada di atasnya, sebagaimana ditetapkan dalam Keputusan Presiden Nomor 55 tahun 1993, tetapi juga kerugian-kerugian di bidang lain yang dialaminya (Harsono, 2003:4-5).

Salah satu tujuan dari pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria adalah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum mengenai hak atas tanah bagi rakyat Indonesia seluruhnya. Oleh karena itu, untuk dapat mewujudkan hal tersebut diselenggarakan pendaftaran tanah. Asas pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu :

1. Asas Sederhana, berarti ketentuan pokok dan prosedur dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan terutama para pemegang hak atas tanah.

2. Asas Aman, berarti pendaftaran tanah diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
3. Asas Terjangkau, berarti keterjangkauan bagi para pihak untuk memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.
4. Asas Mutakhir, berarti kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir sehingga perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan yang terjadi di kemudian hari.
5. Asas Terbuka, berarti data pendaftaran tanah harus dipelihara secara terus menerus dan berkesinambungan sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan harus selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

Urutan kegiatan pendaftaran tanah adalah pengumpulan datanya, pengolahan atau processingnya, penyimpanannya dan kemudian penyajiannya. Kegiatan-kegiatan tersebut meliputi baik data pendaftaran untuk pertama kali maupun pemeliharannya kemudian. Mengenai pengumpulan sampai penyajian data fisik, tanah yang merupakan obyek pendaftaran, yaitu untuk dipastikan letaknya, batas-batasnya, luasnya dalam peta pendaftaran dan disajikan juga dalam daftar tanah.

Hasil dari proses pendaftaran tanah, kepada pemegang hak atas tanah yang didaftarkan diberikan surat tanda bukti hak yang disebut sertipikat. Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan (Pasal 1 angka 20 PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah).

Sertipikat hak atas tanah diberikan apabila terpenuhi syarat-syarat yang ditentukan, dan salah satunya adalah kewajiban pemilik tanah untuk memasang tanda batas atas bidang tanah tersebut dan memelihara tanda batas sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi :

- 1) Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan.
- 2) Dalam penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan.
- 3) Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharannya, wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
- 4) Bentuk, ukuran, dan teknis penempatan tanda batas ditetapkan oleh Menteri.

Kewajiban memasang atau memelihara tanda batas yang telah ada dimaksudkan menghindari terjadinya perselisihan atau sengketa mengenai batas tanah dengan para pemilik tanah yang berbatasan. Penetapan batas tersebut dilakukan oleh pemilik tanah dan para pemilik tanah yang berbatasan, pemasangan tanda batas ini harus disaksikan pejabat atau aparat yang mengetahui atau memiliki data pemilik tanah yang berbatasan bila tanah tersebut belum terdaftar, data pemilik tanah yang berbatasan dimiliki oleh kepala desa/ lurah oleh karena itu pelaksanaan asas *contradictoire delimitatie* ini wajib disaksikan oleh aparat desa/ kelurahan.

Penetapan data fisik atau penetapan batas pemilikan bidang tanah diatur dalam Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 berdasarkan kesepakatan para pihak. Bila belum ada kesepakatan maka dilakukan penetapan

batas sementara, diatur dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Data ukuran letak batas bidang tanah dicatat di lapangan pada Gambar Ukur, data tersebut harus disimpan di Kantor Pertanahan sepanjang masa selama bidang tanah tersebut masih ada, di kemudian hari data tersebut harus dapat digunakan untuk rekonstruksi letak batas bidang tanah bila hilang.

Secara bahasa merekonstruksi adalah mengembalikan dalam arti meletakkan kembali patok-patok batas bidang tanah yang hilang atau berpindah tempat namun yang telah terukur sebelumnya ke posisi asalnya (artinya panjang sisi, bentuk, luas dan letak bidang tanah sama antara sebelum dan sesudah rekonstruksi) berdasarkan dokumen yang tersedia atau alat bukti valid lainnya. Dalam kegiatan pengembalian batas diperlukan data yaitu data ukur yang tercantum dalam Gambar Ukur, Surat Ukur, Peta pendaftaran, Patok batas dan Warkah.

Dengan adanya beberapa jenis sengketa yang terdapat di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang, berikut penulis uraikan dalam bentuk Tabel dari hasil Rekap di Tahun 2013 sampai dengan 2015 :

**Tabel 1.1 Rekap Pengaduan Sengketa Pertanahan  
Tahun 2013 – 2015  
Di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang**

NO	JENIS SENGKETA	2013			2014			2015		
		Masuk	Selesai	Sisa	Masuk	Selesai	Sisa	Masuk	Selesai	Sisa
1	Penguasaan Pemilikan	9			11			4		
2	Sengketa Waris	6			2			1		
3	Sengketa Batas	2	13	4	3	13	3	3	9	1
4	Tumpang Tindih	-			-			2		
<b>JUMLAH</b>		17*)			16*)			10*)		

Sumber : Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang

Ket \*) : Jumlah sengketa tahun lalu ditambah sengketa tahun berjalan

Dapat diketahui dari data yang berhasil di rekap tersebut menunjukkan jumlah sengketa pertanahan yang paling banyak masuk di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang adalah sengketa penguasaan pemilikan, sementara sisanya adalah sengketa waris, sengketa batas dan tumpang tindih. Alasan penulis tertarik untuk meneliti mengenai sengketa batas bidang tanah, karena belum banyak penelitian yang membahas mengenai permasalahan tersebut. Penulis menemukan hanya ada satu penelitian dengan fokus yang serupa, penelitian tersebut mengambil fokus mengenai penyelesaian sengketa batas tanah di Desa Air Hitam Kecamatan Ukui Kabupaten Pelalawan (Puji Lestari, Skripsi, 2014). Alasan lainnya karena banyak sekali masyarakat yang kurang begitu paham akan pentingnya mengetahui dan menjaga batas-batas dalam bidang tanah yang bisa saja menimbulkan sengketa di kemudian hari.

Oleh karena itu penulis tertarik untuk mengambil judul mengenai : **Rekonstruksi Batas Bidang Tanah Sebagai Hasil Dari Mediasi Dalam Upaya Penyelesaian Sengketa Batas (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang).**

## **1.2 Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latar belakang diatas, maka dapat diidentifikasi masalah sebagai berikut :

1. Banyaknya sengketa tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang.
2. Penyebab sengketa tanah yang terjadi di Kabupaten Semarang.
3. Sengketa batas tanah yang mulai marak bermunculan.



4. Banyaknya permohonan dari masyarakat untuk penyelesaian sengketa tanah salah satunya sengketa batas tanah.
5. Peran masing-masing pihak dalam menyelesaikan sengketa batas tanah yang terjadi di lapangan.
6. Rekonstruksi batas bidang tanah sebagai hasil dari mediasi dalam upaya penyelesaian sengketa batas.
7. Strategi yang dilakukan oleh pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang dalam meminimalisir sengketa batas yang terjadi di lapangan.

### **1.3 Pembatasan Masalah**

Agar masalah yang akan penulis bahas tidak meluas sehingga dapat mengakibatkan ketidakjelasan pembahasan masalah maka penulis akan membatasi masalah yang akan diteliti, antara lain:

1. Rekonstruksi batas bidang tanah sebagai hasil dari mediasi dalam upaya penyelesaian sengketa batas.
2. Strategi yang dilakukan oleh pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang dalam meminimalisir sengketa batas yang terjadi di lapangan.

### **1.4 Rumusan Masalah**

1. Bagaimana rekonstruksi batas bidang tanah sebagai hasil dari mediasi dalam upaya penyelesaian sengketa batas di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang tersebut?
2. Bagaimana strategi yang dilakukan oleh pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang dalam meminimalisir sengketa batas yang terjadi di lapangan?

### **1.5 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diuraikan diatas, tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Tujuan Objektif
  - a. Untuk menganalisis rekonstruksi batas bidang tanah sebagai hasil dari mediasi dalam upaya penyelesaian sengketa batas.
  - b. Untuk menganalisis strategi yang dilakukan oleh pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang dalam meminimalisir sengketa batas yang terjadi di lapangan.
2. Tujuan Subyektif
  - a. Untuk menambah pengetahuan dan wawasan penulis di bidang hukum, khususnya hukum agraria, terutama mengenai rekonstruksi batas bidang sebagai hasil dari mediasi dalam upaya penyelesaian sengketa batas.
  - b. Sebagai strategi pemberdayaan mahasiswa melalui pengayaan wawasan dan peningkatan kompetensi dalam rangka peningkatan kualitas lulusan yang memiliki daya saing dan berkemampuan.
  - c. Untuk melengkapi syarat akademis guna memperoleh gelar kesarjanaan dalam ilmu hukum.

## **1.6 Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat yaitu :

1. Manfaat teoritis :

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan suatu sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu hukum agraria, khususnya hukum

pertanahan mengenai rekonstruksi batas bidang tanah sebagai hasil dari mediasi dalam upaya penyelesaian sengketa batas.

## 2. Manfaat praktis :

Penelitian ini diharapkan memberikan suatu bahan masukan bagi masyarakat mengenai arti penting dari kewajiban pemilik tanah untuk memasang tanda batas tanah dalam rangka rekonstruksi batas bidang tanah guna mewujudkan kepastian hukum sertipikat hak atas tanah dan juga untuk mengurangi permasalahan pertanahan khususnya mengenai batas bidang tanah. Selain itu penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi sumbangan pemikiran bagi pembuatan atau penulisan ilmiah berikutnya.

### **1.7 Sistematika Penulisan**

Sistematika Penulisan adalah gambaran singkat secara menyeluruh dari suatu karya ilmiah. Sistematika penulisan dalam hal ini adalah sistematika penulisan skripsi. Sistematika penulisan skripsi ini terbagi atas 3 (tiga) bagian : Bagian awal skripsi, bagian isi skripsi dan bagian akhir skripsi. Untuk lebih jelasnya dijabarkan sebagai berikut :

#### **A. Bagian awal skripsi**

Bagian awal skripsi terdiri atas sampul, halaman judul, abstrak, halaman persetujuan, halaman pengesahan, lembar pernyataan, lembar motto dan persembahan, kata pengantar, abstrak, daftar isi, daftar tabel, daftar bagan, dan lampiran.

## **B. Bagian pokok skripsi**

Bagian pokok ini terdiri atas 5 (lima) bab yaitu berisikan Pendahuluan, Tinjauan Pustaka, Metode Penelitian, Hasil Penelitian dan Pembahasan serta Penutup. Adapun bab-bab dalam bagian pokok skripsi sebagai berikut :

### **1. BAB I : PENDAHULUAN**

Pada bab ini penulis menguraikan latar belakang, identifikasi masalah, pembatasan masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika Penulisan.

### **2. BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Tinjauan pustaka ini berisi mengenai Pendaftaran tanah, Penyelenggaraan pengukuran dan tanda batas hak atas tanah, Sengketa Pertanahan, Rekonstruksi batas bidang tanah, dan Badan Pertanahan Nasional.

### **3. BAB III : METODE PENELITIAN**

Pada bab ini berisi tentang Pendekatan Penelitian, Jenis Penelitian, Fokus Penelitian, Spesifikasi Penelitian, Lokasi Penelitian, Sumber Data, Teknik Pengumpulan Data, Analisis Data, Validitas Data.

### **4. BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

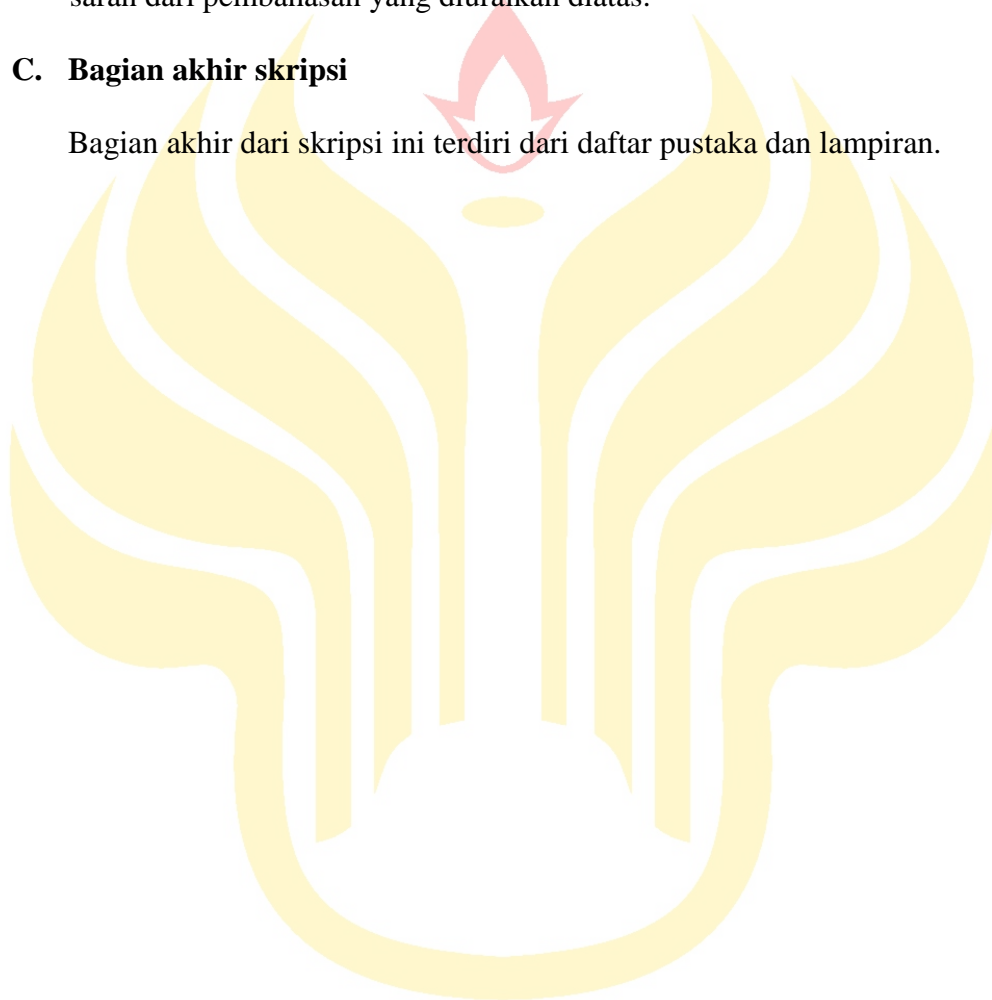
Bab ini menguraikan tentang hasil penelitian dan pembahasan yang memuat tentang bagaimana rekonstruksi batas bidang tanah sebagai hasil dari mediasi dalam upaya penyelesaian sengketa batas di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang serta bagaimana strategi yang dilakukan oleh pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang dalam meminimalisir sengketa batas yang terjadi di lapangan.

## 5. BAB V : PENUTUP

Pada bagian ini merupakan bab terakhir yang memuat kesimpulan dan saran dari pembahasan yang diuraikan diatas.

### C. Bagian akhir skripsi

Bagian akhir dari skripsi ini terdiri dari daftar pustaka dan lampiran.



**UNNES**  
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1 Penelitian Terdahulu

Puji Lestari (2014), dalam skripsinya yang berjudul “Analisis Penyelesaian Sengketa Batas Tanah di Desa Air Hitam Kecamatan Ukui Kabupaten Pelalawan”. Penelitiannya menjelaskan mengenai faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya sengketa batas tanah di Desa Air Hitam serta bagaimana upaya penyelesaian sengketa batas tanah di Desa Air Hitam antara PT. Riau Andalan Pulp & Paper dengan Masyarakat. Faktor-faktor yang menjadi penyebab adalah permasalahan persengketaan tanah yang disebabkan karena pembuatan balketan/ parit yang mengenai lahan warga dan pihak perusahaan tidak mau memberikan ganti rugi karena perusahaan tidak merasa mengambil tanah masyarakat. Dalam upaya penyelesaian sengketa batas tanah yang terjadi di Desa Air Hitam antara PT. Riau Andalan Pulp & Paper dengan Masyarakat ditemukan solusi bahwa masyarakat dan PT. Riau Andalan Pulp & Paper harus membuat tapal batas yang jelas sebagai pemisah antara kawasan atau lahan milik warga dan milik pihak PT. Riau Andalan Pulp & Paper agar tidak terjadinya bentrok ataupun konflik yang sama.

Musyarofah (2011), dalam skripsinya yang berjudul “Mediasi Dalam Sengketa Pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati”. Penelitiannya menjelaskan mengenai bagaimana jenis perkara/sengketa pertanahan yang diselesaikan melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, apa latar

belakang masyarakat memilih proses mediasi dalam penyelesaian sengketa pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, bagaimana proses penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati serta kelemahan penyelesaian sengketa melalui lembaga mediasi. Jenis-jenis sengketa yang berhasil diselesaikan melalui lembaga mediasi yaitu sertifikat palsu, alas hak palsu, serobotan tanah, sengketa batas, sengketa waris, jual berulang, sertifikat ganda, salah ukur, salah letak, tumpang tindih, pelaksanaan putusan, dan AJP palsu.

Latar belakang masyarakat memilih proses mediasi dalam penyelesaian sengketa pertanahan karena dalam proses pelaksanaan mediasi ini biaya lebih ringan, cepat dan lebih mudah, dan putusan akhir dari mediasi jelas. Dalam proses penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi ada beberapa tahap dan proses, yaitu pra mediasi, memilih strategi mediasi, mengumpulkan dan menganalisis informasi latar belakang masalah, menyusun rencana mediasi dan membangun kepercayaan dan kerjasama diantara para pihak.

Dengan adanya penggunaan proses mediasi ini penyelesaian sengketa yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati semua sengketa yang masuk di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati dapat diakomodasi secara maksimal dalam proses penyelesaiannya. Dalam pelaksanaan mediasi mengandung kelemahan, kelemahan mediasi terletak pada kekuatan mengikatnya putusan mediasi, putusan mediasi pada sengketa yang murni beraspek keperdataan, putusan penyelesaian sengketa diarahkan sepenuhnya oleh para pihak.

Lili Zahrotul Ulya, SH (2003) dalam tesisnya yang berjudul “Kewajiban Pemasangan Tanda Batas Tanah dalam pengukuran tanah sebagai salah satu sarana pemberi kepastian hukum (studi di Kelurahan Kembangarum Kecamatan Semarang Barat Kota Semarang)”. Tesisnya menjelaskan mengenai bagaimana akibat hukum jika tidak dilaksanakannya pemasangan tanda batas tanah serta faktor apa yang menjadi penghambat dalam pemasangan tanda batas tanah. Akibat hukum yang akan ditimbulkan dengan tidak melaksanakan kewajiban pemasangan tanda batas tanah tersebut adalah :

- a. Akan mengakibatkan terjadi sengketa batas antara pemegang hak yang satu dengan pemegang hak yang lain yang berbatasan sebagai akibat tidak adanya batas yang jelas dan benar.
- b. Akan mengakibatkan terjadinya sengketa batas antara ahli waris pemegang hak dengan pemegang hak lainnya.
- c. Akan memerlukan waktu yang lama bagi pemegang hak apabila akan mengembalikan batas hak dikemudian hari sebagai tidak adanya batas yang jelas dan benar.
- d. Akan mengakibatkan kerancuan apabila akan melakukan jual beli sebagai akibat tidak adanya batas hak yang jelas dan benar.

Dari ketentuan tersebut maka seseorang yang tidak melaksanakan kewajiban pemasangan tanda batas dan tidak memeliharanya akan membawa akibat hukum lemahnya kedudukan pemegang hak dihadapan hukum atau dalam hal pembuktian di Pengadilan Negeri. Faktor-faktor yang menjadi penghambat di dalam pemasangan tanda batas atas tanah adalah disebabkan karena faktor yaitu :



- a. Budaya setempat, masyarakat Kelurahan Kembangarum tidak akan melakukan satu tindakan apabila belum merasa membutuhkan, diantaranya pemasangan tanda batas. Dan selama masih merasa tanahnya aman-aman saja maka tidak akan memasang tanda batas.
- b. Faktor ekonomi, dapat berupa mahalnya biaya yang harus dikeluarkan oleh masyarakat, hal mana tidak hanya biaya formal yang telah ditentukan melainkan faktor lainnya yang bersifat teknis.
- c. Faktor hukum, kurangnya pengetahuan tentang pemasangan tanda batas dan persyaratan yang banyak serta prosedur yang rumit.

Berbeda dengan penelitian-penelitian terdahulu, fokus dalam penelitian ini adalah Rekonstruksi Batas Bidang Tanah Sebagai Hasil Dari Mediasi Dalam Upaya Penyelesaian Sengketa Batas (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang). Berdasarkan kajian pustaka tersebut dapat disimpulkan bahwa penelitian ini belum pernah dilakukan dan merupakan hal yang baru baik sarannya maupun karakteristiknya yang menjadi objek penelitian.

## **2.2 Landasan Teori**

### **2.2.1 Pendaftaran Tanah**

Tanah telah berkembang menjadi sumberdaya yang semakin strategis karena jumlahnya yang terbatas dan semakin beragamnya kepentingan yang berkaitan dengan tanah. Hal ini menyebabkan peranan tanah sangat besar bagi pemenuhan hajat hidup manusia. Dinamika masalah pertanahan mempunyai muatan kerumitan yang tinggi, hal ini disebabkan oleh realitas yang menunjukkan

bahwa kebutuhan manusia akan tanah senantiasa meningkat seiring dengan laju pembangunan di segala bidang.

Di lain pihak secara kuantitatif jumlah tanah tidak bertambah luasnya. Berdasarkan kenyataan tersebut di atas, maka di bidang pertanahan dituntut untuk mengelola tanah yang tersedia secara optimal, sehingga secara profesional masing-masing kepentingan dapat diakomodir dan dikoordinasikan dengan baik. Hal tersebut penting karena fungsi pemerintah, adalah mengatur, memerintah, menyediakan fasilitas serta memberi pelayanan kepada masyarakat (Abidin, 2002:35).

Pasal 19 UUPA, mewajibkan pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah. Untuk melaksanakan ketentuan ini, telah diterbitkan PP 10/1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang kemudian pada tanggal 8 Juli 1997 diganti dengan PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah adalah satu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur; berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya (Harsono, 2008:72). Kegiatan pendaftaran tanah pertama kali meliputi :

- a. Bidang fisik atau “teknis kadastral”;
- b. Bidang yuridis dan
- c. Penerbitan dokumen tanda bukti hak.

Pendaftaran untuk pertama kali adalah kegiatan mendaftar untuk pertama kalinya sebidang tanah yang semula belum didaftar menurut ketentuan peraturan pendaftaran tanah yang bersangkutan. Kegiatan di bidang fisik mengenai tanahnya, yaitu sebagaimana dikemukakan di atas, untuk memperoleh data mengenai letaknya, batas-batasnya, luasnya, bangunan-bangunan dan/atau tanaman-tanaman penting yang ada di atasnya. Setelah dipastikan letak tanah yang akan dikumpulkan data fisiknya, kegiatannya dimulai dengan penetapan batas-batasnya serta pemberian tanda-tanda batas di tiap sudutnya. Diikuti dengan kegiatan pengukuran dan pembuatan petanya. Dalam penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan.

Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau surat ukur/gambar situasi yang ada tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan (*“contradictoire delimitatie”*). Kegiatan teknis kadastral ini menghasilkan peta pendaftaran yang melukiskan semua tanah yang ada di wilayah pendaftaran yang sudah diukur. Untuk tiap bidang tanah yang haknya didaftar dibuatkan apa yang disebut surat ukur. Kegiatan bidang yuridis bertujuan untuk memperoleh data mengenai haknya,

siapa pemegang haknya, dan ada atau tidak adanya hak pihak lain yang membebaninya.

Pengumpulan data tersebut menggunakan alat pembuktian berupa dokumen, dan lain-lainnya. Kegiatan yang ketiga adalah penerbitan surat tanda bukti haknya. Bentuk kegiatan pendaftaran dan hasilnya, termasuk apa yang merupakan surat tanda bukti hak, tergantung pada sistem pendaftaran yang digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah oleh negara yang bersangkutan. Kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran untuk pertama kali yang meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis tersebut mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah yang dilakukan untuk keperluan pendaftarannya, disebut kegiatan adjudikasi.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*"initial registration"*) dapat dilakukan melalui dua cara, yaitu secara sistematis dan secara sporadis. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak, yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah satu desa atau kelurahan. Pendaftaran tanah secara sporadis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individual atau massal, yang dilakukan atas permintaan pemegang atau penerima hak atas tanah yang bersangkutan.

Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan, yang berarti juga bahwa

seluruh berkas-berkas dari Kantor pertanahan tersebut harus tersimpan dengan baik dan teratur sehingga sangat mudah sekali jika akan mencari suatu data yang diperlukan, terbukti dari adanya sejumlah buku-buku yang tersedia dalam menunjang tanah tersebut (Parlindungan, 1999:78).

Dengan tercapainya tujuan diatas maka diharapkan akan terciptalah jaminan kepastian hukum, hal ini sesuai dengan Pasal 19 ayat (1) UUPA. Pemberian hak atas tanah merupakan wewenang negara yang dilaksanakan oleh pemerintah dengan prosedur yang ditentukan dalam perundang-undangan. Dalam hal ini pemberian hak atas tanah tidak dimungkinkan lagi dilakukan oleh lembaga lain seperti lembaga peradilan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 584, Pasal 610 dan Pasal 1010 KUHPerdara yang dikenal dengan *uitwijzingsprocedure* adalah seseorang karena kadaluwarsa waktu menguasai sebidang tanah dengan iktikad baik selama jangka waktu tertentu tiga puluh tahun secara terus menerus sehingga menguasai sebidang tanah, maka yang bersangkutan dapat memohon kepada pengadilan untuk kepastian hukumnya dan juga dapat membuktikan iktikad baiknya dapat diputuskan tanah itu adalah miliknya dan kepadanya dapat diberikan Hak Eigendom.

Karena UUPA tidak mengenal lembaga *uitwijzings procedure* dalam Sistem Pemberian Hak Atas Tanah. Adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi agar pendaftaran tanah dapat menjamin kepastian hukum antara lain:

1. Tersedianya peta bidang tanah yang merupakan hasil pengukuran secara kadasteral dan gambar hasil pengukuran di lapangan. Gambar Ukur yang dapat dipakai untuk rekonstruksi batas di lapangan dan batas-batasnya

merupakan batas yang sah menurut hukum dan dituangkan dalam data fisik lapangan yang memuat letak bidang tanah (desa, kecamatan, kabupaten/kota). Terdapat peta bidang tanah yang merupakan hasil pengukuran tersebut yang dapat dikatakan memenuhi kaedah yuridis apabila bidang tanah yang dipetakan batas-batasnya telah dijamin kepastian hukumnya berdasarkan kesepakatan dalam penunjukan batas oleh pemilik dan pihak-pihak yang berbatasan (Pasal 17 PP 24/1997), ditetapkan oleh pejabat yang berwenang (Pasal 18 PP 24/1997) dan diumumkan secara langsung kepada masyarakat setempat untuk memberikan kesempatan kepada pihak lain menyampaikan keberatannya (Pasal 26 PP 24/1997).

2. Tersedianya daftar umum bidang-bidang tanah yang dapat membuktikan pemegang hak yang terdaftar sebagai pemegang hak yang sah menurut hukum. Sedangkan daftar umum bidang tanah disediakan pada Kantor Pertanahan yang menyajikan data fisik dan data yuridis bidang tanah yang terdiri dari peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama (Pasal 33 PP 24/1997), setiap orang yang berkepentingan berhak mengetahui data fisik dan data yuridis yang tersimpan dalam daftar umum (Pasal 34 PP 24/1997).
3. Terpeliharanya daftar umum pendaftaran tanah yang selalu mutakhir, yaitu setiap perubahan data mengenai hak atas tanah seperti peralihan hak tercatat dalam daftar umum (Yamin Lubis dan Rahim Lubis, 2012:172).

Hal ini selaras dengan tujuan pendaftaran tanah pada Pasal 3 PP 24/1997 yaitu:

- a. Untuk Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. 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. Terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Kepastian hukum mengenai objek hak tergantung dari kebenaran data yang diberikan oleh pemohon hak dan adanya kesepakatan batas-batas tanah dengan pemilik berbatasan (*contradictoire delimitatie*) yang secara fisik ditandai pemasangan patok-patok batas tanah dilapangan (Sutedi, 2007:170 dan 241).

Kesempurnaan sebagaimana dalam Pasal 1 PP 24/1997 jelas-jelas memberikan jaminan teknis dan jaminan hukum, sehingga dengan ini pula menentukan dengan seksama bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah itu meliputi tugas teknis dan tugas administrasi. Tugas administrasi tersebut tentunya lebih banyak dikerjakan oleh bagian pengukuran dalam mengolah data teknis yang diukur di lapangan, seperti letak tanah batas bidang tanah ketentuan tanah dan keadaan bangunan yang ada diatas tanah tersebut.

Sementara tugas administrasi termasuk meneliti keabsahan bukti awal, menetapkan serta memutuskannya sebagai alat bukti yang dapat diajukan untuk bukti permulaan, serta mencatat peralihan (mutasi) hak itu bila kelak akan dimutasikan, juga memelihara rekaman itu dalam suatu daftar yang dapat dipertanggungjawabkan. Dengan demikian tugas pendaftaran tanah adalah tugas administrasi hak yang dilakukan oleh negara dalam memberikan kepastian hak atas tanah di Indonesia.

Artinya negara bertugas untuk melakukan administrasi tanah, dan dengan administrasi ini negara memberikan bukti hak atas tanah telah dilakukannya administrasi tanah tersebut. Negara hanya memberikan jaminan yang kuat atas bukti yang dikeluarkannya, bukan semata-mata memberikan hak atas tanah kepada seseorang tetapi bukti administrasi saja (Sutedi, 2011:208).

Dalam konteks ini, BPN (petugas tata usaha negara) melaksanakan tugasnya berpedoman pada seperangkat peraturan petunjuk pelaksanaannya. Penerbitan sertipikat tanah telah melalui proses (tahapan) yang ditentukan oleh PP 24/1997. Maka penerbitan sertipikat tanah oleh BPN bersifat konstitutif, yaitu keputusan administrasi pemerintah yang menimbulkan akibat hukum. Dan akibat hukumnya, negara menjamin dan melindungi pemilik sertipikat tanah, siapapun juga wajib menghormati adanya hak ini. Ini sejalan dengan Kedaulatan Hukum (Supremasi Hukum).

### **2.2.2 Penyelenggaraan Pengukuran Dan Tanda Batas Hak Atas Tanah**

Kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah di lingkungan Badan Pertanahan Nasional dilakukan oleh Pegawai Badan Pertanahan Nasional yang khusus diberi kewenangan sebagai petugas ukur, hal tersebut dimaksudkan



untuk mempertahankan kualitas pengukuran dan pemetaan sesuai dengan prosedur, mekanisme dan spesifikasi teknis yang sudah dibakukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Seperti dalam wawancara yang penulis lakukan dengan Sagimin, A.Ptnh. Kepala Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang, dijelaskan bahwa ada beberapa metode yang digunakan dalam pelaksanaan pengukuran bidang tanah di lapangan seperti berikut :

1. Metode Terrestri : Pengukuran bidang tanah dengan cara terestris untuk pendaftaran tanah sistematis maupun sporadis, adalah pengukuran secara langsung di lapangan dengan cara mengambil data berupa ukuran sudut dan/atau jarak, yang dikerjakan dengan teknik-teknik pengambilan data trilaterasi (jarak), triangulasi (sudut) atau triangulaterasi (sudut dan jarak).
2. Metode Fotogrametris (menggunakan peta foto/ blow up foto) :Pengukuran bidang tanah dengan cara fotogrametris adalah pengukuran dengan menggunakan sarana foto udara.
3. Metode Lainnya ( metode pengamatan GPS dan lain-lain ) :Pengukuran bidang tanah dengan metode pengamatan GPS adalah pengukuran dengan menggunakan sinyal-sinyal gelombang elektromagnetik yang dipancarkan dari minimal 4 satelit GPS.
4. Metode Stake out : Menentukan titik-titik batas sesuai dengan gambar ukur lama yang dijadikan dasar penerbitan sertifikat yang diajukan permohonan ukurnya.

Dalam usaha untuk mencapai kepastian hukum dari hak-hak atas tanah kepada pemegang hak milik atas tanah perlu diberikan pengetahuan tentang pengertian akan arti pentingnya pemasangan tanda batas. Maksudnya adalah untuk mencegah adanya sengketa tanah dan untuk mewujudkan pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dengan segala peraturan pelaksanaannya ditengah-tengah masyarakat untuk mewujudkan program catur tertib pertanahan dalam tata kehidupan yang sadar akan hukum, akan hak dan kewajiban-kewajiban sebagai Warga Negara yang baik dalam tata kehidupan berbangsa dan bernegara yang aman, tertib, damai, sejahtera di dalam wadah Negara Kesatuan Republik Indonesia berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Tahun 1945.

Dalam pengertian hukum, batas adalah suatu permukaan yang menetapkan pemilikan tanah seseorang bermula dan berakhir. Umumnya permukaan ini vertikal dan dapat disamakan dengan tirai yang tergantung dari atas sehingga siapapun yang melewatinya dari satu sisi ke sisi lainnya, berarti lewat dari satu sisi perangkat hak atas tanah ke perangkat lainnya. Dalam praktek sebagian pihak menandai batas tanah mereka di atas permukaan bumi dengan cara linier seperti pagar atau dengan cara titik seperti pancang kayu, palang besi atau beton. Benda fisik ini mungkin disebut juga batas, meskipun tidak mengikuti garis yang sama dalam ruang seperti batas hukum. Dalam sebagian besar sistem hukum pagar merupakan pertahanan, suatu perlindungan terhadap penyusupan, ini tidak selamanya merupakan penentu batas bidang tanah.

Bagi sebagian pihak, satu batas tetap adalah batas yang telah disurvei secara akurat sehingga hilangnya tanda disudut dapat diganti secara tepat berdasarkan ukuran yang sudah ada. Meskipun demikian dalam beberapa sistem,

satu batas hanya menjadi tetap apabila tercapai kesepakatan antara pemilik yang berdekatan dan garis pemisah di antara para pemilik dicatat sebagai bukti yang tetap dalam daftar. Sejak itu bukti dalam daftar lebih utama dari apa yang di lapangan. Salah satu keunggulan batas tetap bahwa pemilik tanah merasa yakin pada letak batas tanahnya karena ini secara resmi diakui dalam sistem yang ada. Jika batas tidak dapat dirujuk kepada ciri-ciri topografis yang dapat dilihat dan permanen seperti pagar, tembok, bangunan atau parit, batas tetap yang telah disurvei dengan baik memiliki dampak dalam mengurangi sengketa di kemudian hari.

Dalam hal batas umum, garis yang tepat dari batas hukum antara bidang tanah yang berdekatan dibiarkan tidak ditetapkan apakah beradapada satu sisi pagar atau sisi lainnya atau sepanjang bagian tengahnya. Pemilikan tanah dapat dijamin sampai dengan ciri pembatasnya, yang pemilikannya dibiarkan tidak pasti. Tidak perlu survei yang tepat, walau dibutuhkan denah topografi yang cukup akurat. Batas umum sangat sesuai jika pengembangan lanskapnya sudah matang, misalnya di kawasan perkotaan dan pedesaan yang telah lama digarap sehingga pola penggunaan tanahnya sudah mapan. Berdasarkan sistem batas umum, pemilikan terhadap bidang tanah dapat didaftar tanpa konsultasi dengan tetangga dan tanpa harus menyetujui lokasi yang tepat dari garis batas yang sah. Ini mengurangi banyaknya sengketa dalam jangka pendek tetapi juga menimbulkan masalah dalam jangka panjang.

Suatu batas umum mungkin juga merupakan batas yang tidak pasti, seperti tepi kawasan hutan atau garis pasang naik pantai. Dalam beberapa sistem

pendaftaran, hukum merujuk kepada batas kira-kira yang dengan sengaja dibiarkan kabur untuk mencegah sengketa antar tetangga. Keuntungan batas umum terletak pada standar yang tidak begitu ketat tentang survei, petugas pendaftar hak dapat mengabaikan perubahan kecil yang terdapat pada posisi atau kedudukan batas yang disepakati antara dua belah pihak, sambil tetap menjamin hak masing-masing atas tanah.

### **2.2.3 Sengketa Pertanahan**

Sengketa tanah adalah merupakan konflik antara dua pihak atau lebih yang mempunyai kepentingan berbeda terhadap satu atau beberapa obyek hak atas tanah yang dapat mengakibatkan akibat hukum bagi keduanya (Surojo, 2006:12).

Timbulnya sengketa hukum tentang tanah adalah bermula dari pengaduan satu pihak (orang/badan) yang berisi tentang keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah ataupun prioritas kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku (Murad, 1991: 22).

Definisi mengenai sengketa pertanahan, mendapat sedikit penekanan dalam Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, yang mengatakan bahwa sengketa pertanahan adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosio politis.

Sengketa tanah dapat berupa sengketa administratif, sengketa perdata, sengketa pidana terkait dengan pemilikan, transaksi, pendaftaran, penjaminan, pemanfaatan, penguasaan, dan sengketa hak ulayat (Limbong, 2012: 49). Suatu

sengketa tanah tentu subjeknya tidak hanya satu, namun lebih dari satu, entah itu antar individu, kelompok, organisasi bahkan lembaga besar sekalipun seperti Badan Usaha Milik Negara (BUMN) ataupun negara. Status hukum antara subyek sengketa bisa berupa pemilik, pemegang hak tanggungan, pembeli, penerima hak, penyewa, pengelola, penggarap, dan sebagainya.

Sedangkan obyek sengketa tanah meliputi tanah milik perorangan atau badan hukum, tanah aset negara atau pemda, tanah negara, tanah adat dan ulayat, tanah eks hak barat, tanah hak nasional, tanah perkebunan, serta jenis kepemilikan lainnya. Menurut Sarjita (2005: 8), sengketa pertanahan adalah: "Perselisihan yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang merasa atau dirugikan pihak-pihak tersebut untuk penggunaan dan penguasaan hak atas tanahnya, yang diselesaikan melalui musyawarah atau melalui pengadilan".

Menurut Christoper W. More dalam Maria S.W. Sumardjono (2008: 110); Akar permasalahan sengketa pertanahan dalam garis besarnya dapat ditimbulkan oleh hal-hal sebagai berikut;

- 1) Konflik kepentingan yaitu adanya persaingan kepentingan yang terkait dengan kepentingan substantif, kepentingan prosedural, maupun kepentingan psikologis;
- 2) Konflik struktural yang disebabkan pola perilaku destruktif, kontrol pemilikan sumberdaya yang tidak seimbang;
- 3) Konflik nilai, karena perbedaan kriteria yang digunakan untuk mengevaluasi gagasan/perilaku, perbedaan gaya hidup, ideologi, agama/kepercayaan;
- 4) Konflik hubungan, karena emosi yang berlebihan, persepsi yang keliru, komunikasi yang buruk/salah, pengulangan perilaku yang negatif; dan
- 5) Konflik data, karena informasi yang tidak lengkap, informasi yang keliru, pendapat yang berbeda tentang hal-hal yang relevan, interpretasi data yang berbeda, dan perbedaan prosedur penilaian.

Sengketa pertanahan yang muncul setiap tahunnya menunjukkan bahwa penanganan tentang kebijakan pertanahan di Indonesia belum dapat berjalan sesuai dengan yang diharapkan. Beberapa faktor yang menyebabkan timbulnya sengketa pertanahan antara lain:

1. Administrasi pertanahan di masa lalu yang kurang tertib. Administrasi pertanahan mempunyai peranan yang sangat penting bagi upaya mewujudkan jaminan kepastian hukum. Penguasaan dan kepemilikan tanah di masa lalu terutama terhadap tanah-tanah milik adat sering kali tidak didukung oleh bukti-bukti administrasi yang tertib dan lengkap di mana penguasaan dan pemilikan tanah yang data fisiknya berbeda dengan data administrasi dan data yuridisnya.
2. Peraturan perundang-undangan yang saling tumpang tindih. Pertanahan merupakan subsistem dari sumber daya agraria dan sumber daya alam yang memiliki hubungan yang sangat erat, baik dalam kaitan hubungan sub sistemnya maupun dalam kaitan hubungannya dengan manusia/masyarakat dan negara. Kurang terpadunya peraturan perundang-undangan di bidang sumber daya agraria dan sumber daya alam dengan peraturan di bidang pertanahan, bahkan dalam beberapa hal terlihat saling bertentangan, sering menimbulkan konflik penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah.
3. Penerapan hukum pertanahan yang kurang konsisten. Akibat tidak sinkronnya pengaturan tersebut, timbul konflik kewenangan maupun konflik kepentingan, sehingga seringkali hukum pertanahan kurang dapat

diterapkan secara konsisten. Hal ini sangat mempengaruhi kualitas jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukumnya. Di tengah era reformasi terlihat kurang adanya harmonisasi dalam rangka mewujudkan tuntutan reformasi, yaitu supremasi hukum, keterbukaan dan keberpihakan pada kepentingan rakyat.

4. Penegakan hukum yang belum dapat dilaksanakan secara konsekuen. Penegakan hukum merupakan bagian penting pula dari upaya untuk memberikan jaminan kepastian hukum khususnya untuk menghindari semakin merajalelanya pendudukan tanah, pemalsuan surat-surat bukti penguasaan tanah, penyerobotan tanah perkebunan, dan sebagainya.

Sifat permasalahan dari satu sengketa secara umum ada beberapa macam

(Murad, 1991: 22), antara lain :

- a. Masalah/ persoalan yang menyangkut prioritas untuk dapat ditetapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang berstatus hak; atau atas tanah yang belum ada haknya.
- b. Bantahan terhadap sesuatu alas hak/bukti Perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian hak (perdata).
- c. Kekeliruan/kesalahan pemberian hak yang disebabkan penerapan peraturan yang kurang/ tidak benar.
- d. Sengketa/ masalah lain yang mengandung aspek-aspek sosial praktis (bersifat strategis).

Sedangkan menurut tipologi sengketa dapat dibagi menjadi sebagai berikut:

- a. Masalah Penguasaan dan Pemilikan.
- b. Masalah Prosedur Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah.
- c. Masalah Batas/Letak Bidang Tanah.
- d. Masalah Ganti Rugi Tanah ex Partikelir.
- e. Masalah Tanah Ulayat.
- f. Masalah Tanah Obyek Landreform.
- g. Masalah Pengadaan Tanah.
- h. Masalah Pelaksanaan Putusan Pengadilan.
- i. Masalah Peruntukan Penggunaan Tanah.

Adapun upaya yang ditempuh untuk menghindari terjadinya sengketa tanah, yaitu sebagai berikut:

1. Pemegang hak atas tanah mengusahakan tanahnya secara aktif.
2. Penguasaan tanah disesuaikan dengan kemampuan untuk memanfaatkan atau mengusahakan tanahnya secara seimbang.
3. Menata dan memelihara tanah dengan baik.
4. Dibentuk suatu peradilan khusus yang menangani sengketa pertanahan.

Sengketa batas tanah adalah sengketa yang timbul antara dua pihak yang memiliki hak atas tanah atau tanah yang saling bersebelahan, karena adanya kesalahpahaman penafsiran mengenai luas dan batas tanahnya. Seperti dalam wawancara yang penulis lakukan dengan Kod. Hadi Subroto, S.H., Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang, dijelaskan bahwa adapun faktor penyebab timbulnya sengketa batas antara lain :

1. Tidak dipasang patok tanda batas pada setiap sudut bidang tanah atau pagar batas tidak jelas.
2. Penunjukan batas tidak pada tempat yang benar. Hal ini berkaitan adanya kesengajaan dari pemohon menunjukkan batas yang bukan haknya dengan tujuan untuk memperoleh keuntungan pribadi dari luas tanah yang bertambah, dalam hal ini tugas juru ukur dalam melakukan pengukuran berdasarkan penunjukan batas yang diajukan oleh pemohon yaitu dimana penentuan batas-batas bidang tanah tersebut dengan persetujuan tetangga yang berbatasan.



3. Petugas ukur tidak cermat dalam melaksanakan tugasnya (Human Error) adanya kesalahan atau ketidak hati-hatian yang disebabkan karena kecerobohan atau kurang telitian dalam melakukan pengukuran seperti salah baca dan salah ukur.
4. Sulitnya menghadirkan pemilik tanah berbatasan. Pengukuran bidang tanah dan berpotensi menjadi penyebab timbulnya ketidakpastian letak dan batas-batas tanah adalah sulitnya menghadirkan para pemilik tanah yang berbatasan pada saat dilakukan pengukuran disamping itu, pemilik tanah tidak mengetahui secara pasti batas letak bidang tanahnya yang benar, sehingga pelaksanaan penetapan batas dan penandatanganan Veldwerk atau Gambar Ukur bidang tanah sebagai upaya mendapatkan data yang pasti seringkali tidak dapat dilakukan sebagaimana mestinya.
5. Tanda batas hilang atau rusak.

Selain faktor-faktor diatas kesulitan yang sering dihadapi dalam pengukuran bidang tanah dan berpotensi menjadi penyebab timbulnya sengketa batas adalah sulitnya menghadirkan para pemilik tanah yang berbatasan pada saat pengukuran. Disamping itu pemilik tidak mengetahui secara pasti batas tanahnya yang benar, sehingga pelaksanaan penetapan batas dan penandatanganan gambar ukur bidang tanah sebagai upaya mendapatkan data yang pasti seringkali tidak dapat dilakukan sebagaimana mestinya.

#### **2.2.4 Mediasi**

Dapat diketahui bahwa mediasi adalah sebagai suatu cara penyelesaian sengketa alternatif yang mempunyai ciri sebagai berikut :

1. Waktunya singkat
2. Terstruktur
3. Berorientasi pada tugas, dan merupakan cara intervensi yang melibatkan peran serta para pihak secara aktif (Sutiyoso, 2008 : 59).

Prosedur yang harus ditempuh dalam mediasi secara garis besar meliputi empat tahap, sebagai berikut :

1. Pengantar, yang berisi penjelasan mediator tentang tata cara yang harus diikuti dan peran komunikasi yang terbuka, dengan asas saling menghormati;
2. Memahami isu dalam sengketa dengan cara memberikan kesempatan kepada masing-masing pihak mengemukakan pendapatnya terhadap hal yang disengketakan;
3. Mengidentifikasi isu dan menjajaki alternatif untuk mencapai kesepakatan; dan
4. Mengevaluasi alternatif yang ada dan menentukan kesepakatan disertai rincian untuk pelaksanaannya (Abdurrasyid, 2002 : 30).

#### **2.2.5 Rekonstruksi Batas Bidang Tanah**

Kepastian hukum terhadap obyek hak atas tanah meliputi kepastian letak, batas dan luas bidang tanah. Seringkali dijumpai tanda batas bidang tanah hilang atau bergeser. Untuk mengatasi hilangnya tanda batas fisik bidang tanah tersebut perlu dilakukan rekonstruksi batas bidang tanah. Bidang tanah yang hilang batas-batasnya, baik itu disengaja atau tidak disengajadan sudah pernah diukur dan didaftarkan pada kantor pertanahan, maka pemilik tanah yang bersangkutan dapat mengajukan permohonan kepada kantor pertanahan dalam rangka menemukan kembali batas bidang tanah yang hilang dan memposisikan kembali batas-batas tersebut sesuai data awal pendaftaran tanah.

Untuk merekonstruksi batas bidang tanah, data yang paling utama adalah data dari Gambar Ukur karena data tersebut berasal dari pengamatan di lapangan. Prinsip rekonstruksi merupakan pegangan, acuan atau panduan yang tidak perlu dibuktikan karena kebenarannya secara umum telah terwujud dengan sendirinya. Prinsip-prinsip rekonstruksi adalah sebagai berikut:

- a) Semua yang tercantum dalam dokumen pengukuran dianggap benar;
- b) Metode rekonstruksi minimal sepadan dengan metode saat pengukuran;
- c) Hasil rekonstruksi merupakan hasil baru yang minimal memiliki ketelitian yang sepadan dengan sebelumnya;
- d) Rekonstruksi adalah proses surveyor menemukan kembali batas yang benar (Abidin, et al., Jurnal Infrastruktur dan Lingkungan, No. 2, Desember 2005: 1-2).

Pelaksanaan kegiatan rekonstruksi batas dapat dibedakan menjadi tiga jenis, yaitu :

1. Rekonstruksi secara tidak langsung. Rekonstruksi secara tidak langsung adalah rekonstruksi yang dilaksanakan dengan menggunakan data turunan yang didapat dengan perhitungan-perhitungan dari data yang tercantum didokumen acuan. Rekonstruksi ini biasanya dilakukan apabila kondisi lapangan tidak lagi sama dengan pada saat pengukuran di awal ataupun alat yang digunakan tidak sesuai dengan yang dipergunakan sebelumnya, sehingga data yang ada didokumen lama perlu diolah untuk memperoleh data ukuran yang diperlukan.

2. Rekonstruksi secara langsung. Rekonstruksi langsung merupakan rekonstruksi yang dilaksanakan dengan menggunakan data asli yang tercantum dalam Gambar Ukur (DI 107 atau DI 107A) dan/atau arsip Surat Ukur, dan/atau Peta Pendaftaran (digital) yang dibuat dalam proses pendaftaran tanah sebelumnya, dan/atau citra resolusi tinggi yang dapat didigitasi untuk memperoleh data angka ukurnya.

Rekonstruksi batas baik secara langsung dan tidak langsung merupakan pengembalian batas secara terrestris yang dilakukan dengan menggunakan meteran/EDM (*electronic distance measurement*) merupakan alat ukur jarak elektronik yang menggunakan gelombang elektromagnetik sinar infra merah sebagai gelombang pembawa sinyal pengukuran dan dibantu dengan sebuah reflektor berupa prisma sebagai target (alat pemantul sinar infra merah agar kembali ke EDM), Theodolite (alat ukur sudut, karena alat ini disiapkan atau dirancang untuk mengukur sudut baik sudut vertikal maupun horizontal), TotalStation (merupakan teknologi alat yang menggabungkan secara elektronik antara teknologi theodolite dengan teknologi EDM (*electronic distance measurement*)).

Metode ini biasanya dilakukan pada bidang tanah yang sudah bersertipikat, yang patok tanda batas bidang tanahnya hilang atau bergeser. Data yang digunakan tetap mengacu pada data yang tercantum dalam Gambar Ukur (DI 107 atau DI 107A), atau arsip SU, atau Peta Pendaftaran yang diikatkan pada titik tetap di lapangan. Tahapan rekonstruksi secara terrestris adalah sebagai berikut:

- a. Menyiapkan alat dan bahan yang diperlukan.

- b. Sedapat mungkin data rekonstruksi batas diambil dari data lama yang ada dengan prioritas (1) Gambar Ukur; (2) Arsip Surat Ukur; (3) Peta Pendaftaran.
  - c. Mencari titik ikat di lapangan yang digunakan sebagai acuan pengukuran sebelumnya. Misalnya: pagar, tembok, tiang listrik, tiang telepon, dan Titik Dasar Teknik yang ada di lapangan.
  - d. Menentukan jenis cara rekonstruksi batas yang akan digunakan (metode langsung atau tidak langsung atau metode gabungan).
  - e. Setelah persiapan selesai, dilanjutkan dengan metode Stake out dimensi-dimensi ukuran data rencana ke lapangan, dan dilanjutkan dengan pemasangan patok batas pada titik hasil rekonstruksi.
3. Rekonstruksi secara ekstra-terrestris. Metode ini merupakan alternatif terakhir yang dilaksanakan apabila kondisi dilapangan telah mengalami banyak perubahan, sehingga warga masyarakat tidak bisa lagi mengenali batas-batas bidang tanahnya misalnya karena bencana alam dan tidak ada lagi dokumen-dokumen lama sebagai acuan, serta lokasinya yang terletak jauh dari titik-titik tetap.

Tahapan rekonstruksi batas secara ekstra-terrestris adalah sebagai berikut:

- a. Rektifikasi terhadap citra yang ada dengan minimal menggunakan empat sampai enam titik koordinat yang tersebar merata, sehingga diperoleh hasil yang akurat dan sesuai dengan referensi sistem koordinat yang dipergunakan.
- b. Melakukan ground check untuk mencari titik-titik tetap maupun obyek penting dilapangan sebagai acuan pengikatan.
- c. Dengan menggunakan Software AutoCAD MAP, lakukan digitasi terhadap batas-batas bidang tanah yang nampak pada citra yang telah direktifikasi, untuk memperoleh koordinat sesuai referensi/datum yang digunakan.
- d. Selanjutnya alat yang diperlukan di sini adalah rover cors yang telah terhubung dengan Base di Kantor Pertanahan terdekat dan jaringan provider GSM yang memadai.
- e. Masukkan data-data koordinat hasil agitasi ke dalam rover cors. Dengan melakukan perintah stake out yang ada pada rover cors, selanjutnya dapat dilakukan pekerjaan rekonstruksi batas atas bidang tanah yang dimaksud.

#### **2.2.6 Badan Pertanahan Nasional ( BPN )**

Dalam Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2013 pasal 1, menyebutkan bahwa: Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang selanjutnya disebut BPN RI adalah lembaga pemerintah nonkementerian yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden (BPN, 2013: 63).

Badan Pertanahan Nasional (BPN) menyelenggarakan fungsi sebagaimana yang telah diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2013 pasal 3 adalah:

- a. penyusunan dan penetapan kebijakan nasional di bidang pertanahan;
- b. pelaksanaan koordinasi kebijakan, rencana, program, kegiatan dan kerja sama di bidang pertanahan;
- c. pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN RI;
- d. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei, pengukuran, dan pemetaan;
- e. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat;
- f. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengaturan, penataan dan pengendalian kebijakan pertanahan;
- g. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dan penetapan hak tanah instansi;
- h. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengkajian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan;
- i. pengawasan dan pembinaan fungsional atas pelaksanaan tugas di bidang pertanahan;
- j. pelaksanaan pengelolaan data informasi lahan pertanian pangan berkelanjutan dan informasi di bidang pertanahan;
- k. pelaksanaan pengkajian dan pengembangan hukum pertanahan;
- l. pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan;
- m. pelaksanaan pembinaan, pendidikan, pelatihan, dan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan; dan
- n. penyelenggaraan dan pelaksanaan fungsi lain di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Sementara itu dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2008 Pasal 32 mengenai uraian tugas subseksi pengukuran dan pemetaan di Kantor Pertanahan menyebutkan bahwa :

- (1) Subseksi Pengukuran dan Pemetaan mempunyai tugas menyiapkan perapatan kerangka dasar orde- 4, penetapan batas bidang tanah dan pengukuran bidang tanah, batas kawasan/wilayah, kerjasama teknis surveyor berlisensi pembinaan surveyor berlisensi dan memelihara peta pendaftaran, daftar tanah, peta bidang tanah, surat ukur, gambar ukur dan daftar-daftar lainnya di bidang pengukuran.
- (2) Uraian tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :
  - a. Menyampaikan saran-saran dan atau pertimbangan-pertimbangan kepada Kepala Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan tentang tindakan yang perlu diambil dalam menyiapkan pelaksanaan kegiatan perapatan kerangka dasar orde-4, pemetaan dasar pertanahan, penetapan batas bidang tanah dan pengukuran bidang tanah, batas kawasan/wilayah, kerjasama teknis surveyor berlisensi, pembinaan surveyor berlisensi dan memelihara peta pendaftaran, daftar tanah, peta bidang tanah, surat ukur, gambar ukur dan daftar-daftar lainnya di bidang pengukuran;
  - b. Melakukan inventarisasi permasalahan dan mengumpulkan bahan-bahan dalam rangka pemecahan masalah pelaksanaan kegiatan perapatan kerangka dasar orde-4, pemetaan dasar pertanahan, penetapan batas bidang tanah dan pengukuran bidang tanah, batas kawasan/wilayah, kerjasama teknis surveyor berlisensi, pembinaan surveyor berlisensi dan memelihara peta pendaftaran, daftar tanah, peta bidang tanah, surat ukur, gambar ukur dan daftar-daftar lainnya di bidang pengukuran;
  - c. Menghimpun dan mempelajari peraturan perundang-undangan, kebijakan, pedoman dan petunjuk teknis serta bahan-bahan lainnya yang berhubungan dengan bidang tugasnya sebagai pedoman dan landasan kerja;
  - d. Membuat rencana kegiatan yang akan dilaksanakan oleh subseksi pengukuran dan pemetaan sebagai pedoman dan arahan pelaksanaan tugas dan kegiatan serta melaksanakan Monitoring pelaksanaannya;
  - e. Menyiapkan bahan-bahan dalam rangka penyusunan pedoman dan petunjuk teknis pelaksanaan kegiatan dan pelaksanaan lapangan perapatan kerangka dasar orde-4, pemetaan dasar pertanahan, penetapan batas bidang tanah dan pengukuran bidang tanah, batas kawasan/wilayah, kerjasama teknis surveyor berlisensi, pembinaan surveyor berlisensi dan memelihara peta pendaftaran, daftar tanah, peta bidang tanah, surat ukur, gambar ukur, dan daftar-daftar lainnya di bidang pengukuran;
  - f. Mengumpulkan, menghimpun, mengolah dan mensistimatisasikan data dan informasi yang berkaitan dengan kegiatan perapatan kerangka dasar orde-4, pemetaan dasar pertanahan, penetapan batas bidang tanah dan pengukuran bidang tanah, batas kawasan/wilayah, kerjasama teknis surveyor berlisensi, pembinaan surveyor berlisensi

- dan memelihara peta pendaftaran, daftar tanah, peta bidang tanah, surat ukur, gambar ukur, dan daftar-daftar lainnya di bidang pengukuran;
- g. Menyiapkan bahan-bahan dalam rangka pelaksanaan koordinasi kegiatan perapatan kerangka dasar orde-4, pemetaan dasar pertanahan, penetapan batas bidang tanah dan pengukuran bidang tanah, batas kawasan/wilayah, kerjasama teknis surveyor berlisensi, pembinaan surveyor berlisensi dan memelihara peta pendaftaran, daftar tanah, peta bidang tanah, surat ukur, gambar ukur dan daftar-daftar lainnya di bidang pengukuran;
  - h. Melaksanakan norma, standar, prosedur, dan mekanisme dalam bidang tugas dan kegiatan Subseksi pengukuran dan pemetaan, terutama pada tugas dan kegiatan pelayanan pengukuran dan pemetaan.
  - i. Melakukan pembuatan pemasangan dan pengukuran Titik Dasar Teknis (TDT) Orde-3 serta pemeliharaan dan dokumentasinya;
  - j. Melakukan pengukuran dan pemetaan dalam penetapan batas bidang tanah dan pengukuran bidang tanah, batas kawasan/wilayah;
  - k. Melakukan agitasi peta dan pemetaan indeks grafis dalam rangka perbaikan/up canting/penyempurnaan peta dasar pertanahan sesuai dengan keadaan terakhir serta pemberian dukungan kegiatan pemetaan tematik lainnya;
  - l. Melakukan pemetaan, pengolahan dan pemeliharaan daftar toponimi baik secara analog/manual maupun secara digital serta koordinasi dengan pemerintah daerah setempat dalam rangka penerapan pemetaan dan penamaan toponimi;
  - m. Melakukan kerjasama dengan teknis surveyor berlisensi dan melakukan pembinaan terhadap surveyor berlisensi;
  - n. Mengelola data dan informasi spasial bidang tanah dan peta pendaftaran tanah ;
  - o. Mengelola/melakukan backup rutin data digital spasial bidang tanah dan peta pendaftaran tanah serta mengirimkan ke Kantor Wilayah BPN;
  - p. Untuk Kantor Pertanahan yang menggunakan sistem manual :
    - menerima dan membukukan ke dalam Daftar Isian (DI) 302 permohonan pengukuran bidang tanah;
    - membuat perincian biaya permohonan pengukuran bidang tanah;
    - menerima dan membukukan ke dalam Daftar Isian (DI) 303 permohonan salinan surat ukur atau gambar situasi;
    - melakukan inventarisasi dan pemeliharaan terhadap peta dasar, peta pendaftaran, daftar tanah, peta bidang tanah, surat ukur, gambar ukur, dan daftar-daftar lainnya dibidang pengukuran;
    - menyusun dan mengelola data bidang dan peta pendaftaran tanah dalam rangka membangun SIMTANAS;
  - q. mengelola blanko surat ukur;



- r. mengumpulkan, mengolah, merekam/mencatat dan memelihara data dan peta dasar, daftar tanah, peta bidang tanah, surat ukur, gambar ukur, dan daftar-daftar lainnya di bidang pengukuran serta membuat indeks peta untuk penyusunan informasi pertanahan;
- s. mengadakan penetapan batas bidang dan pengukuran bidang;
- t. melaksanakan evaluasi dan menyusun laporan pelaksanaan pekerjaan dalam menyiapkan perapatan kerangka dasar orde-4, pemetaan dasar pertanahan, penetapan batas bidang tanah dan pengukuran bidang tanah, batas kawasan/wilayah, kerjasama teknis surveyor berlisensi, pembinaan surveyor berlisensi dan memelihara peta pendaftaran, daftar tanah, peta bidang tanah, surat ukur, gambar ukur dan daftar-daftar lainnya di bidang pengukuran;
- u. melaksanakan tugas lain yang diberikan oleh pimpinan.

Disebutkan pula dalam pasal 46 mengenai uraian tugas subseksi sengketa

dan konflik pertanahan yaitu :

- (1) Subseksi sengketa dan konflik pertanahan mempunyai tugas menyiapkan pengkajian hukum, sosial, budaya, ekonomi dan politik terhadap sengketa dan konflik pertanahan, usulan rekomendasi pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang dan atau badan hukum dengan tanah, pelaksanaan alternatif penyelesaian sengketa melalui mediasi, fasilitasi, koordinasi penanganan sengketa dan konflik.
- (2) Uraian tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :
  - a. Menyampaikan saran-saran dan atau pertimbangan-pertimbangan kepada Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara tentang tindakan yang perlu diambil dalam menyiapkan pengkajian hukum, sosial, budaya, ekonomi dan politik terhadap sengketa dan konflik pertanahan, usulan rekomendasi pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang dan atau badan hukum dengan tanah, pelaksanaan alternatif penyelesaian sengketa melalui mediasi, fasilitasi, dan koordinasi penanganan sengketa dan konflik;
  - b. menghimpun dan mempelajari peraturan perundang-undangan, kebijakan, pedoman dan petunjuk teknis serta bahan-bahan lainnya yang berhubungan dengan bidang tugasnya sebagai pedoman dan landasan kerja;
  - c. membuat rencana kegiatan yang akan dilaksanakan oleh Subseksi Sengketa dan Konflik pertanahan sebagai pedoman pelaksanaan tugas serta melaksanakan Monitoring pelaksanaannya;
  - d. mempersiapkan bahan-bahan dalam rangka penyusunan pedoman dan petunjuk teknis dalam menyiapkan pengkajian hukum, sosial, budaya, ekonomi dan politik terhadap sengketa dan konflik pertanahan, usulan rekomendasi pembatalan dan penghentian

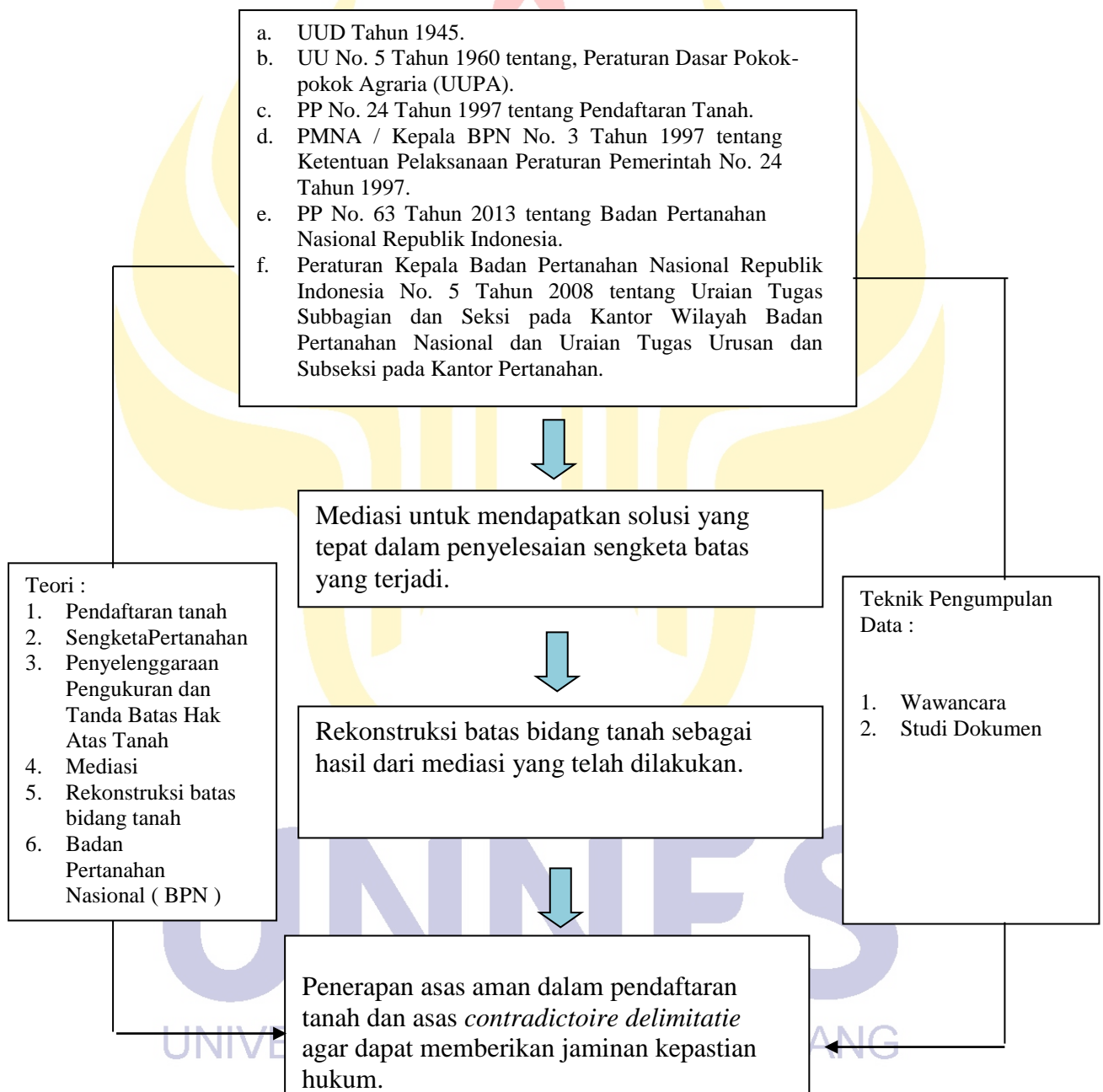
- hubungan hukum antara orang dan atau badan hukum dengan tanah, pelaksanaan alternatif penyelesaian sengketa melalui mediasi, fasilitasi, dan koordinasi penanganan sengketa dan konflik;
- e. mengumpulkan, menghimpun dan mensistimatisasikan/ mengolah data dan informasi yang berhubungan dengan pengkajian hukum, sosial, budaya, ekonomi dan politik terhadap sengketa dan konflik pertanahan, usulan rekomendasi pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang dan atau badan hukum dengan tanah, pelaksanaan alternatif penyelesaian sengketa melalui mediasi, fasilitasi, dan koordinasi penanganan sengketa dan konflik;
  - f. mengumpulkan dan mensistematis data-data sengketa, konflik pertanahan dan pembatalan;
  - g. memanggil para pihak yang bermasalah/berkonflik untuk musyawarah mufakat;
  - h. meneruskan proses permohonan pembatalan hak atas tanah ke Kantor Wilayah BPN atau BPN RI;
  - i. membuat laporan sengketa dan konflik serta pembatalan;
  - j. melakukan pembinaan dan penyuluhan hukum;
  - k. melakukan penataan arsip sengketa dan konflik;
  - l. melakukan penelitian data dan penyiapan kajian penyelesaian sengketa dan konflik;
  - m. menyelesaikan sengketa dan konflik melalui mediasi, rekonsiliasi, dan atau fasilitasi;
  - n. melakukan peninjauan lokasi dalam rangka pengumpulan data guna dijadikan bahan penyelesaian sengketa dan konflik pertanahan;
  - o. melakukan penelitian data dan penyiapan usulan keputusan pembatalan hak;
  - p. melakukan penelitian data dan penyiapan usulan rekomendasi pembatalan hak;
  - q. melaksanakan bimbingan teknis penanganan sengketa dan konflik pertanahan;
  - r. menyiapkan dan melaksanakan gelar perkara;
  - s. menyusun risalah pengolahan data;
  - t. melakukan inventarisasi permasalahan dan mengumpulkan bahan-bahan dalam rangka pemecahan masalah dalam menyiapkan pengkajian hukum, sosial, budaya, ekonomi dan politik terhadap sengketa dan konflik pertanahan, usulan rekomendasi pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang dan atau badan hukum dengan tanah, pelaksanaan alternatif penyelesaian sengketa melalui mediasi, fasilitasi, dan koordinasi penanganan sengketa dan konflik;
  - u. melakukan hubungan kerja dalam rangka kelancaran pelaksanaan tugasnya dengan unit kerja terkait;
  - v. melaksanakan evaluasi dan menyusun laporan pelaksanaan pekerjaan dalam menyiapkan pengkajian hukum, sosial, budaya, ekonomi dan politik terhadap sengketa dan konflik pertanahan,

- usulan rekomendasi pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang dan atau badan hukum dengan tanah, pelaksanaan alternatif penyelesaian sengketa melalui mediasi, fasilitasi, dan koordinasi penanganan sengketa dan konflik;
- w. melaksanakan tugas lain yang diberikan oleh pimpinan.

Dalam melaksanakan tugas dan fungsinya, Kantor Pertanahan dipimpin oleh seorang kepala dan terdiri dari deputy-deputy dalam pelaksanaan teknis, termasuk deputy bidang pengkajian dan penanganan sengketa dan konflik pertanahan, yang merupakan unsur pelaksana sebagian tugas dan fungsi Kantor Pertanahan di bidang pengkajian dan penanganan sengketa dan konflik pertanahan. Bertanggung jawab kepada Kepala Kantor Pertanahan yang mempunyai tugas merumuskan dan melaksanakan kebijakan di bidang pengkajian dan penanganan sengketa dan konflik pertanahan.

## 2.3 Kerangka Berpikir

### Bagan 2.1 Kerangka Berpikir



## BAB V

### PENUTUP

#### 5.1 Simpulan

1. Di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang penyelesaian sengketa batas dari Tahun 2014-2016 berjumlah 205 berkas. Penyelesaian sengketa batas tersebut dilakukan melalui mediasi. Dalam hasil akhir dari mediasi yang dilakukan, seringkali adanya pendirian yang kuat dari kedua belah pihak. Oleh karena nya Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang memberikan opsi-opsi untuk mencapai kesepakatan bersama agar mendapatkan solusi yang cepat, tepat dan efektif, yakni salah satu bentuk penyelesaian sengketanya melalui rekonstruksi batas bidang tanah dengan penentuan batas-batas bidang tanah yang sudah disepakati oleh kedua belah pihak yang bersengketa. Adapun alur atau prosedur rekonstruksi batas bidang tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang yaitu, pemohon mengajukan permohonan ukur yang diperlukan melalui loket Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang (dokumennya berupa gambar ukur lama dan lain-lain terkait gambar ukur lama yang dijadikan dasar penerbitan sertifikat dahulu yang patoknya hilang).
2. Strategi Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang untuk meminimalisir sengketa pertanahan khususnya sengketa batas dimulai dari penerapan asas aman dalam pendaftaran tanah pertama kali, juga penerapan asas *contradictoire delimitatie* dalam pengukuran, dengan dijadikannya asas

*contradictoire delimitatie* sebagai tahap awal pekerjaan pengukuran, maka setiap pemilik tanah harus lebih dahulu memasang tanda-tanda batas tanahnya sesuai dengan persetujuan pihak-pihak yang berbatasan dengan tanahnya. Selain penerapan asas-asas tersebut maka strategi yang dilakukan oleh pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang adalah melalui pelaksanaan program Larasita, Prona dan SMS (Sertifikasi Massal Swadaya). Karena di dalam pelaksanaan program-program tersebut ada layanan yang diberikan kepada masyarakat untuk berkonsultasi mengenai penyelesaian sengketa tanahnya, dimana nantinya akan dilaksanakan mediasi dan hasil akhirnya bisa melalui rekonstruksi batas bidang tanah ataupun solusi yang lain terkait dengan pokok masalahnya masing-masing.

## 5.2 Saran

1. Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang hendaknya lebih intensif memberikan pemahaman melalui sosialisasi kepada masyarakat secara umum mengenai kewajiban pemasangan dan pemeliharaan tanda batas oleh si pemilik tanah dan tetangga yang bersebelahan untuk mencegah adanya sengketa batas bidang tanah.
2. Pemilik sertifikat hendaknya mengetahui dan menjaga batas-batas tanah miliknya karena seringkali masing-masing pihak bersikukuh akan batas tanahnya, juga tidak jarang di lapangan pada saat pelaksanaan pengukuran terdahulu tidak memberikan tanda batas yang jelas atau mungkin patok tanda batas tanah yang hilang dan sering ditemukan juga dilapangan batas-batas bidang tanah diubah akan tetapi di sertifikat tetap batas yang lama.

## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU

- Abidin, Z. S. (2002). *Kebijakan Publik Edisi Revisi*. Jakarta: Yayasan Pancur Siwah.
- Abdurrasyid, P. (2002). *Arbitrase & Alternatif Penyelesaian Sengketa: Suatu Pengantar*. Jakarta: Fikahati Aneska.
- Ali, Z. (2009). *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Ashshofa, B. (2007). *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Asikin, Amiruddin dan Zainal. (2006). *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- B. N., Marbun. (1996). *Manajemen Perusahaan Kecil*. Jakarta: Pustaka Binaman Pressindo.
- Chaplin, J.P. (1997). *Kamus Lengkap Psikologi. Penerjema Kartini Kartono. Cet 1*. Jakarta : Raja Grafindo Persada.
- Effendi. Bachtiar. (1983). *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan Peraturannya*. Bandung: Alumni.
- Harsono, Boedi. (2003). *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang Undang UUPA. Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- \_\_\_\_\_. (2008). *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang UUPA. Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Jatmiko, Rahmat Dwi. (2003). *Manajemen Strategik*. Malang: Universitas Muhammadiyah Malang Press.
- Limbong, Bernhard.(2012). *Konflik Pertanahan*. Jakarta: Margaretha Pustaka.
- Miles, Matthew dan Huberman, A. Michael. (1992). *Analisis Data Kualitatif: Buku Sumber Tentang Metode-Metode Baru*. Jakarta: UI Press.
- Moleong, L. J. (2007). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya.
- \_\_\_\_\_. (2012). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya.

Lubis, M.Yamin. dan Abd Rahim Lubis. (2012). *Hukum Pendaftaran Tanah, Edisi Revisi*. Bandung: Mandar Maju.

Murad, R. (1991). *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*. Bandung: Alumni.

Parlindungan, A.P. (1990). *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung: Penerbit Alumni.

\_\_\_\_\_. (1999). *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju.

Sarjita. (2005). *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa*. Yogyakarta: Tugu Jogja Pustaka.

Sugiyono. (2014). *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Bandung: ALFABETA.

Sumarjono, Maria S. W. (2008). *Tanah dalam Prespektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*. Jakarta: Penerbit Kompas.

Sunggono Bambang. (1997). *Metodologi Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Surojo, I. (2006). *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*. Surakarta: Arseola.

Sutedi, A. (2007). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.

\_\_\_\_\_. (2011). *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.

Sutiyoso, B. (2008). *Hukum Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*. Yogyakarta: Gama Media.

## INTERNET

"<https://pengukurandasarbpnsulteng.wordpress.com/2011/02/16/buku-pegangan-juru-ukur/>"

<https://pengukurandasarbpnsulteng.wordpress.com/2011/02/16/buku-pegangan-juru-ukur/> ; diakses pada Jumat 15 April 2016 pada Pukul 21:00 WIB

<http://loketpeta.pu.go.id/peta-kabupaten-semarang-50000> diakses pada Senin 30 Januari 2017 pada Pukul 13.00 WIB

"<http://m.republika.co.id/>" <http://m.republika.co.id/> ; diakses pada Jumat 15 April 2016 pada Pukul 21:00 WIB



## **PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2008 tentang Uraian Tugas Subbagian dan Seksi pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Uraian Tugas Urusan dan Subseksi pada Kantor Pertanahan.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 63 Tahun 2013 tentang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

PP 128 Tahun 2015 Tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku Pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Kepala BPN RI nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan

Pendahuluan Peraturan Kepala BPN RI Nomor 18 Tahun 2009 Tentang Larasita BPN-RI.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2015 Tentang Program Nasional Agraria.

**JURNAL**

Abidin. Hasanuddin , et al (2005) “*Rekonstruksi Batas Persil Tanah di Aceh Pasca Tsunami Beberapa Aspek dan Permasalahannya*”. Jurnal Infrastruktur dan Lingkungan Binaan.



# UNNES

UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG