PENETAPAN BATAS ULANG KEPEMILIKAN TANAH PASCA ERUPSI GUNUNG MERAPI DI DESA JUMOYO KABUPATEN MAGELANG

SKRIPSI

Disusun untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum

Oleh

TOMY WIHANDHONO

8111413318

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

2018

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi dengan judul "Penetapan Batas Ulang Kepemilikan Tanah Pasca Bencana Erupsi Gunung Merapi Di Desa Jumoyo Kabupaten Magelang" ini yang di susun oleh Tomy Wihandhono (8111413318) telah disetujui oleh pembimbing untuk diajukan ke Sidang Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang pada :

Hari : Kamis

Tanggal : 22 Maret 2018

Pembimbing I	Pembimbing II
Drs. Suhadi, S.H., M.Si.	**Aprila Niravita, S.H., M.Kn.**
NIP.196711161993091001	**NIP.198004252008122002**

Mengetahui
Wakil Dekan Bidang Akademik
Fakultas Hukum

Dr. Martitah, M.Hum
NIP.196205171986012001

ii

PENGESAHAN KELULUSAN

Skripsi dengan judul "Penetapan Batas Ulang Kepemilikan Tanah Pasca Bencana Erupsi Gunung Merapi Di Desa Jumoyo Kabupaten Magelang" telah dipertahankan di Sidang Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang pada :

Hari : Selasa

Tanggal : 17 April 2018

Penguji Utama,

Dr. Duhita Driyah Suprapti, S.H.,M. Hum
NIP.197212062005012001

Penguji Anggota I

Drs. Suhadi, S.H., M.Si.
NIP.196711161993091001

Penguji Anggota II

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

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum

Dr. Rodiyah, S.Pd, S.H, M.Si.
NIP. 197206192000032001

iii

HALAMAN PERYATAAN ORISINALITAS

Saya yang bertandatangan dibawah ini :

Nama : Tomy Wihandhono

Nim : 8111413318

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul "Penetapan Batas Ulang Kepemilikan Tanah Pasca Bencana Erupsi Gunung Merapi Di Desa Jumoyo Kabupaten Magelang" adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang di kutip maupun yang dirujuk telah saya nyatakan benar. Apabila dikemudian hari diketahui adanya plagiasi maka saya siap mempertanggungjawabkannya.

Yang menyatakan

Tomy Wihandhono

iv

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai civitas akademika Universitas Negeri Semarang, penulis yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Tomy Wihandhono

NIM : 8111413318

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Negeri Semarang **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (Non-exclusive Royalty Free Right)** atas karya ilmiah penulis yang berjudul " Penetapan Batas Ulang Kepemilikan Tanah Pasca Bencana Erupsi Gunung Merapi Di Desa Jumoyo Kabupaten Magelang". Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan) dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Negeri Semarang berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (data base), merawat, dam mempublikasikan tugas akhir penulis selama tetap mencantum nama penulis sebagai pencipta dan pemilik Hak Cipta. Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

Semarang,

Tomy Wihandhono

v

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

- Jadilah dirimu sendiri walaupun kamu di benci orang lain.

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan kepada:

1. Kedua orang tua saya yang selalu membimbing, memberikan doa serta dukungan baik secara materiil maupun immateriil sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
2. Dosen dan Guru saya, terimakasih atas ilmu yang diberikan.
3. Almamater dan semua pihak yang memotivasi penulis dan membantu dalam pembuatan skripsi ini.
4. Keluarga Besar SAPMA PP UNNES

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, puji syukur atas kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya kepada penulis, sehingga skripsi dengan judul ”Penentuan Batas Terhadap Bidang Tanah Pasca Bencana Erupsi Gunung Merapi Di Kabupaten Magelang” dapat terselesaikan dengan baik.

Penulis menyadari bahwa Skripsi ini dapat tersusun dengan baik tidak lepas dari bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, untuk itu pada kesempatan kali ini penulis akan menyampaikan ucapan terimakasih kepada:

1. Prof. Dr. Fathur Rokhman, M.Hum., Rektor Universitas Negeri Semarang
2. Dr. Rodiyah, S.Pd., S.H., M.Si., Dekan Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang
3. Dr. Martitah, M.Hum., Wakil Dekan Bidang Akademik Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang
4. Dr. Duhita Driyah Supraptri, S.H., M.Hum. selaku Ketua Bagian Perdata Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang
5. Drs. Suhadi, S.H., M.Si selaku dosen pembimbing I yang atas kesediannya dan kesabarannya memberikan bimbingan, kritik dan saran.
6. Aprilia Nirafita, S.H., M.Kn. selaku dosen pembimbing II yang selalu memberi saya wawasan, bimbingan, sumbangan pemikiran dan pengarahan.
7. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang yang telah memberikan ilmunya yang bermanfaat bagi penulis dikemudian hari.
8. Seluruh staff Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang yang telah memberikan pelayanan dengan baik dan dorongan moral kepada penulis.

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

9. Agraria dan Tata Ruang/ BPN Kabupaten Magelang telah bersedia memberikan informasi kepada penulis berkaitan dengan penulisan skripsi ini.
10. Keluarga tercinta yang selalu memberikan doa dan dukungan baik moral maupun materiil
11. Sahabat-sahabat penulis mas Pendi, Anidaul, Hanifah, Dimas, Buncit, Rifqi, Dea, Barner, Umar, Maulana, Rudi, Satur, Kholis, Arul, Uky, Herin, Chandra, Novianpal, Bella, Dini, Mas Mubin, Boy dan semua rekan-rekan, terimakasih atas kebersamaan dan motivasi serta dukungannya selama ini.
12. Teman-teman Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang Angkatan 2013.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan sehingga diharapkan adanya kritik dan saran dari semua pihak. Akhirnya,semoga skripsi ini bermanfaat bagi para pembaca dan bagi perkembangan hukum di Indonesia.

Semarang,

Tomy Wihandhono

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

ABSTRAK

Wihandhono, Tomy. 2018. *Penetapan Batas Ulang Kepemilikan Tanah Pasca Erupsi Gunung Merapi di Desa Jumoyo Kabupaten Magelang***.** Skripsi Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang. Pembimbing I: Drs. Suhadi, S.H.,M.Si. Pembimbing II: Aprila Niravita, S.H., M.Kn.

Kata kunci: Penetapan batas ulang , Pasca Erupsi Gunung Merapi, Sengketa Tanah

Kerusakan tanah akibat erupsi Gunung Merapi yang telah melanda sebagian wilayah Kabupaten Magelang yaitu Srumbung, Dukun, Sawangan, Salam, dan Muntilan, menyebabkan batas-batas kepemilikan tanah menjadi kabur dan terkadang hilang. Maka dari itu perlunya pendaftaran tanah kembali kembali yang di atur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Adanya latar belakang di atas maka muncul rumusan masalah : 1.)Bagaimana penetapan batas ulang pasca erupsi Gunung Merapi di Kabupaten Magelang? 2.)Apakah dalam menentukan batas tanah pasca erupsi Gunung Merapi terjadi sengketa atau tidak? Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif, dengan pendekatan yuridis empiris. Pengumpulan data melalui setudi kepustakaan, dokumentasi dan wawancara. Data yang diperoleh kemudian dianalisis sesuai dengan model triangulasi.

Pengukuran ulang batas kepemilikan tanah di Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Magelang pada kenyataanya dilakukan dengan alasan tanda batas tanah yang dimilikinya hilang atau bergeser pasca meluapnya aliran Kali Putih akibat erupsi Gunung Merapi. Jadi, penetapan batas ulang pasca erupsi Gunung Merapi di Kabupaten Magelang dilakukan dengan cara pengukuran ulang atas sebidang tanah. Dalam melaksanakan pengukuran ulang batas tanah harus menghadirkan pemilik tanah yang tanahnya berbatasan langsung dengan tanah tersebut. Kantor pertanahan tidak dapat melakukan pengukuran penetapan batas ulang bidang tanah yang bersangkutan apabila pihak-pihak pemilik tanah yang berbatasan secara langsung dengan tanah tersebut tidak hadir atau belum adanya kesepakatan. Dalam proses penetapan ulang batas bidang tanah di bantaran Kali Putih pasca erupsi Gunung Merapi tidak terjadi sengketa yang proses penyelesaiannya sampai ke ATR/BPN Kabupaten Magelang maupun sampai ke jalur Pengadilan.

Seharusnya Pemerintah lebih menggiatkan Program Nasional secara merata di semua daerah, agar masyarakat yang memiliki tanah belum bersertipikat dapat memiliki sertipikat. Hal tersebut dilakukan untuk menghindari jika ada bencana alam dan harus dilakukan pengukuran ulang batas tanah. Seharusnya masyarakat yang tanahnya masih berbentuk patok, agar meningkatkan kesadarannya untuk segera menyertipikatkan tanahnya supaya tidak terjadi hal-hal yang dapat merugikan masyarakat itu sendiri.

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL ..... **i**

PERSETUJUAN PEMBIMBING ..... **ii**

PENGESAHAN KELULUSAN ..... **iii**

PERNYATAAN ORISINALITAS ..... **iv**

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI ..... **v**

MOTTO DAN PERSEMBAHAN ..... **vi**

KATA PENGANTAR ..... **vii**

ABSTRAK ..... **ix**

DAFTAR ISI ..... **x**

DAFTAR TABEL ..... **xiv**

DAFTAR BAGAN ..... **xv**

DAFTAR LAMPIRAN ..... **xvi**

BAB I PENDAHULUAN **1**

1.1 Latar Belakang 1

1.2 Identifikasi Masalah 7

1.3 Pembatasan Masalah 8

1.4 Rumusan Masalah 8

1.5 Tujuan penelitian 9

1.6 Manfaat penelitian 9

1.7 Sistematika Penulisan Skripsi 10

BAB II TINJAUAN PUSTAKA **13**

2.1 Penelitian Terdahulu 13

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

2.2 Landasan Teori 17
2.2.1. Teori Kepastian Hukum 17
2.2.2. Teori Penyelesaian Sengketa 25
2.3 Landasan Konseptual 27
2.3.1 Pengertian Umum Mengenai Tanah 27
2.3.2 Pendaftaran Tanah 30
2.2.2.1. Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia 34
2.2.2.2. Alur Pendaftaran Tanah 36
2.2.2.3. Kepastian Hukum Akibat Pendaftaran Tanah 42
2.3.3 Pengertian Pengukuran Secara Umum 45
2.3.4 Asas Kontradiktur Delimitasi 47
2.3.5 Pengukuran Bidang Tanah dan Pengumpulan Informasi Bidang Tanah 50
2.3.6 Batas Tanah 54
2.3 Kerangka Berpikir 64
BAB III METODE PENELITIAN 66
3.1 Pendekatan Penelitian 66
3.2 Jenis Penelitian 67
3.3 Fokus Penelitian 68
3.4 Lokasi Penelitian 68
3.5 Sumber Data 69
3.5.1 Data Primer 69
3.5.2 Data Sekunder 70

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

3.6 Teknik Pengambilan Data 71
3.6.1 Wawancara 72
3.6.2 Observasi 72
3.6.3 Studi Kepustakaan 73
3.7 Keabsahan Data 74
3.8 Teknik Analisis Data 75
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN 77
4.1. Hasil Penelitian 77
4.1.1. Gambaran Umum Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Magelang 77
4.1.1.1 Lokasi Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Magelang 78
4.1.1.2 Wilayah Yuridiksi Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Magelang Kabupaten Magelang 78
4.1.2. Gambaran Dampak Bencana Erupsi Gunung Merapi 80
4.1.2.1 Dampak Erupsi Gunung Merapi 80
4.1.3. Gambaran Desa Jumoyo 83
4.1.3.1 Profil Wilayah Desa 84
4.1.3.2 Data Lahan Terdampak Erupsi di Desa Jumoyo 86
4.1.3.3 Pelaksanaan Penetapan Batas Ulang Kepemilikan Tanah Pasca Erupsi Gunung Merapi di Desa Jumoyo Kabupaten Magelang 88
4.1.4. Sengketa dalam Penetapan Batas Ulang Kepemilikan Tanah pasca erupsi Gunung Merapi 101

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

4.2. Pembahasan 106
4.2.1. Pelaksanaan Penetapan Batas Ulang Kepemilikan Tanah Pasca Erupsi Gunung Merapi di Desa Jumoyo Kabupaten Magelang 106
4.2.1.1 Prosedur Penetapan Batas Ulang Bidang Tanah Di Kantor ATR/BPN Kabupaten Magelang 110
4.2.1.2 Pelaksanaan Penetapan Batas Ulang Bidang Tanah 115
4.2.1.3 Kendala Yang Dihadapi Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Kabupaten Magelang Dalam Proses Penetapan Batas Ulang Bidang Tanah 121
4.2.1.4 Proses Pendaftaran Tanah Dan Pembuatan Sertipikat Hak Atas Tanah Melalui Prona (Proyek Operasi Nasional Agraria) Di Kabupaten Magelang Tahun 2017 126
4.2.2. Sengketa Pengukuran Ulang Batas Kepemilikan Tanah Pasca Erupsi Gunung Merapi 123
4.2.2.1 Upaya Pemerintah Desa Jumoyo Untuk Menaggulangi Apabila Terjadi Sengketa Berkenaan Dengan Batas Lahan Yang Terkena Luapan Kali Putih 125
BAB V PENUTUP 135
5.1 Kesimpulan 135
5.2 Saran 136
DAFTAR PUSTAKA 137
LAMPIRAN .....

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

DAFTAR TABEL

Tabel 4.1 Wilayah Yuridiksi Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Magelang Kabupaten Magelang 78

Tabel 4.2 Luas Luapan Banjir Lahar Kali Putih 81

Tabel 4.3 Luas Penggunaan Lahan Berdasarkan Tingkat Kerusakan 82

Tabel 4.4 Dukuh Desa Jumoyo 84

Tabel 4.5 Peruntukan lahan Desa Jumoyo 85

Tabel 4.6 Luas Kerusakan Penggunaan Lahan di Desa Jumoyo, akibat banjir lahar dini 86

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

DAFTAR BAGAN

Bagan 2.1 Kerangka Berfikir. 64

Bagan 3.1 Teknik analisis data kualitatif dengan interaktif model 75

Bagan 4.1 Alur Permohonan Pengukuran Ulang Batas Kepemilikan Tanah..... 95

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Surat Izin Penelitian di ATR/BPN Kabupaten Magelang

Lampiran 2 Surat Izin Penelitian di Kelurahan Desa Jumoyo

Lampiran 3 Surat keterangan telah melakukan penelitian di ATR/BPN Kabupaten Magelang

Lampiran 4 Berita acara pengukuran pengembalian batas/penetapan batas oleh ATR/BPN Magelang

Lampiran 5 Foto bukti penelitian

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

Hubungan tanah dengan manusia sangatlah erat, dimana tanah sebagai benda tetap, akan selalu utuh dan selalu abadi yang tidak akan musnah di permukaan bumi kecuali adanya hari akhir.

Pengertian tanah secara yuridis termuat didalam Pasal 4 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria di sebutkan "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 lain serta badan-badan hukum".

Adapun pengertian tanah menurut Djunhaendah Hasan (2006:1), yaitu "tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa untuk kesejahteraan bangsa Indonesia bukan hanya merupakan benda yang memiliki nilai ekonomi yang tinggi tapi juga mengandung aspek spiritual. Tanah adalah segalanya dalam kehidupan masyarakat indonesia yang agraris dan dalam perkembanganya menjadi agraris industri".

Tanah memiliki nilai ekonomis, karena tanah merupakan elemen yang tidak mungkin dapat dikesampingkan dalam era pembangunan nasional maupun guna menunjang pertumbuhan ekonomi. Disamping mempunyai nilai ekonomis, tanah juga memiliki nilai sosial, yang berarti

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

hak atas tanah tidak mutlak, namun negara menjamin dan menghormati hak atas tanah yang diberikan kepada warga negaranya, sehingga dibutuhkan suatu kepastian hukum dalam penguasaan tanah yang dilindungi oleh Undang-Undang. Pengaturan hukum perdata mengenai benda/harta kekayaan telah dituangkan dalam beberapa undang-undang, misalnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan, dan lain sebagainya (Soetami, 2008: 10).

Tanah merupakan obyek yang paling mudah terkena sengketa, baik sengketa antar individu, sengketa individu dengan badan hukum, sengketa antar badan hukum, bahkan sengketa yang melibatkan pemerintah, sehingga pengaturan hukum terkait penguasaan/pemberian hak atas tanah harus dapat dimaksimalkan untuk menjamin perlindungan terhadap pemegang hak atas tanah.

Supaya tidak tejadi peristiwa penyelewengan hukum dalam penggunaan hak atas tanah, maka pemerintah mengeluarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Adanya UUPA dimana di dalamnya termuat tata cara pembuatan sertipikat tanah di Indonesia, seperti dasar hukum pendaftaran tanah objek pendaftaran tanah, dan lain lain, agar tercipta ketertiban tentang penggunaan tanah, karena sering di jumpai dalam kehidupan bahwa masyarakat tidak tahu dan tidak paham tentang penggunaan hak atas tanah, yang mana hal itu merupakan suatu hal yang harus di ketahui.

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah sebutan lain dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Undang-undang ini disahkan dan diundangkan pada tanggal 24 September 1960 di

Jakarta. Dengan lahirnya UUPA, maka terwujudlah suatu hukum agraria nasional, yang akan memberikan kepastian hukum bagi seluruh rakyat dan memungkinkan tercapainya fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam sebagaimana yang dicita-citakan tersebut. Mengingat sifat dan kedudukan UUPA ini sebagai peraturan dasar bagi hukum agraria nasional yang baru, maka UUPA ini hanya memuat asas-asas serta soal-soal pokok masalah agraria. Dalam pelaksanaannya undang-undang ini masih memerlukan berbagai undang-undang terkait dan peraturan perundang-undangan lainnya.

Tujuan diberlakukannya UUPA, adalah untuk meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang akan merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur, meletakkan dasar-dasar untuk kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan, serta meletakkan dasar-dasar untuk memberi kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat. Kepastian hukum bagi pemilik hak atas tanah, oleh UUPA sendiri disebutkan, hanya dapat diperoleh melalui prosedur pendaftar an tanah (dimana sebagian pihak menyebutnya sebagai proses "pensertipikatan tanah").

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

Pasal 19 ayat (2) UUPA menentukan bahwa pendaftaran tanah meliputi:

1. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pengertian pendaftaran tanah yang diatur dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA yang kemudian diatur lebih lanjut dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pengertian pendaftaran tanah dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1997, yang menetukan bahwa:

> "Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilaksanakan 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 satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya."

Ketentuan tentang kepastian hukum hak atas tanah ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Kemudian sesuai dengan dinamika dalam perkembangannya, Peraturan Pemerintah tersebut disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Peraturan Pemerintah terbaru ini memang banyak dilakukan penyederhanaan persyaratan dan prosedur untuk penyelenggaraan pendaftaran tanah.

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 bahwa kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah sebagaimana yang di amanatkan UUPA mengandung dua dimensi, yaitu kepastian obyek hak atas tanah dan kepastian subyek hak atas tanah. Salah satu indikasi kepastian obyek hak atas tanah ditunjukkan oleh kepastian letak bidang tanah yang berkoordinat geo-referensi dalam suatu peta pendaftaran tanah, sedangkan kepastian subyek diindikasikan dari nama pemegang hak atas tanah tercantum dalam buku pendaftaran tanah pada instansi pertanahan. Secara ringkas, salinan dari peta dan buku pendafataran tanah tersebut di kenal dengan sebutan Sertipikat Tanah.

Gunung Merapi terletak di perbatasan dua propinsi D.I. Yogyakarta dan Jawa Tengah, bertipe gunung api strato dengan kubah lava, elevasi ± 2.911 mdpl dan mempunyai lebar ± 30 km (Bemmelen, 1949; Katili dan Siswowidjojo, 1994). Secara rata-rata Gunung Merapi meletus dalam siklus pendek yang terjadi setiap antara 2 - 5 tahun, sedangkan siklus menengah setiap 5 - 7 tahun. Siklus terpanjang pernah tercatat setelah mengalami istirahat selama lebih dari 30 tahun, terutama pada masa awal keberadaannya sebagai gunung api.

Aktivitas letusan Gunung Merapi terkini pada akhir tahun 2010 tergolong erupsi yang besar dibandingkan erupsi dalam beberapa dekade terakhir. Erupsi Gunung Merapi sejak abad XVI hingga abad XX mengalami perubahan waktu istirahat dari 71 tahun menjadi 8 tahun, dengan jumlah kegiatan 7 kali menjadi 28 kali (Bronto 1996; Widiyanto dan A. Rahman, 2008). Hal ini menyulitkan usaha reklamasi lahan terkena

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

erupsi karena ancaman kerusakan kembali lahan yang telah dipulihkan. Erupsi yang berulang terjadi menyebabkan juga tidak berjalannya proses terbentuknya tanah karena terjadi pembaharuan material penutup lahan.

Kerusakan lahan akibat erupsi sangat bervariasi, termasuk dalam hal ketebalan material vulkanik yang menutupi lahan. Tutupan material vulkanik yang tebal baik dari erupsi ataupun dari lahar dingin menyebabkan batas-batas kepemilikan lahan menjadi kabur dan terkadang hilang, terutama lahan di bantaran sungai. Hal ini menyulitkan para pemilik lahan dalam menentukan batas lahan miliknya.

Minimnya bukti kepemilikan atas tanah akibat bencana erupsi Merapi yang menimpa warga Desa Jumoyo Kecamatan Salam, Kabupaten Magelang., yang meliputi hilangnya batas kepemilikan tanah serta hilangnya sertifikat tanda kepemilikan tanah menjadi salah satu penyebab dari minimnya proses pendaftaran hak atas tanah. Penyebab lainnya adalah minimnya pengetahuan masyarakat akan arti pentingnya bukti kepemilikan hak atas tanah. Untuk membuatan sertipikat mereka harus memiliki surat-surat kelengkapan untuk tanah yang mereka miliki, akan tetapi pada kenyataannya tanah-tanah yang dimiliki masyarakat pedesaan itu dimiliki secara turun-temurun dari nenek moyang mereka, sehingga surat kepemilikan tanah yang mereka miliki sangat minim bahkan ada yang tidak memiliki sama sekali. Mereka menempati dan mengolah tanah tersebut sudah berpuluh-puluh tahun sehingga masyarakat pun mengetahui bahwa tanah tersebut adalah milik si A atau si B tanpa perlu mengetahui surat-surat kepemilikan atas tanah tersebut.

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

Penetapan batas ulang bidang tanah diperlukan untuk memastikan batas tanah, terutama area yang dimiliki pemerintah dan yang dimiliki oleh masyarakat setempat. Pemerintah dan warga desa pemilik lahan merupakan pihak yang paling berkepentingan terhadap penetapan batas ulang bidang tanah dan pengukuran kembali kepemilikan lahan.

Erupsi Gunung Merapi yang telah melanda sebagian wilayah Kabupaten Magelang yaitu Srumbung, Dukun, Sawangan, Salam, dan Muntilan. Kerusakan tanah akibat erupsi sangat bervariasi, termasuk dalam hal ketebalan material vulkanik yang menutupi tanah. Tutupan material vulkanik yang tebal baik dari erupsi ataupun dari lahar dingin menyebabkan batas-batas kepemilikan tanah menjadi kabur dan terkadang hilang, terutama tanah di bantaran Sungai Kali Putih. Hal ini menyulitkan bagi kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Magelang (ATR/BPN) dan juga para pemilik tanah dalam menentukan batas tanah miliknya.

Berdasarkan latar belakang diatas penulis tertarik mengambil judul pada penulisan skripsi ini yaitu **"Penetapan Batas Ulang Kepemilikan Tanah Pasca Erupsi Gunung Merapi di Desa Jumoyo Kabupaten Magelang".**

1.2 IDENTIFIKASI MASALAH

Berdasarkan latar belakang diatas, Penulis ingin menjelaskan permasalahan penetapan batas ulang kepemilikan tanah yang terjadi di Desa Jumoyo, Kecamatan Salam, Kabupaten Magelang atas kerusakan tanah pasca erupsi Gunung Merapi yang mana dijelaskan sebagai berikut:

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

1. Penetapan batas ulang kepemilikan tanah pasca erupsi Gunug Merapi, di Desa Jumoyo, Kecamatan Salam, Kabupaten Magelang.
2. Menentukan data fisik yang sudah hilang.
3. Status hak tanah yang sudah memiliki sertipikat
4. Hak kepemilikan tanah pasca bencana erupsi di Desa Jumoyo, Kecamatan Salam, Kabupaten Magelang.

1.3 PEMBATASAN MASALAH

Pembatasan masalah dalam penelitian ini dimaksudkan untuk mempersempit ruang lingkup permasalahan yang akan dikaji lebih lanjut. Pembatasan masalah tersebut antara lain :

1. Penetapan batas ulang yang dilakukan oleh ATR/BPN Kabupaten Magelang tanah yang memiliki sertipikat.
2. Proses pendaftaran tanah pasca erupsi Gunung Merapi di Desa Jumoyo, Kecamatan Salam, Kabupaten Magelang.
3. Penyelesaian sengketa batas tanah warga yang terkena dampak erupsi Gunung Merapi, di Desa Jumoyo, Kecamatan Salam, Kabupaten Magelang.
4. Status hak atas tanah yang memiliki sertipikat namun batas dan dokumen hilang.

1.4 RUMUSAN MASALAH

UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

Berdasarkan latar belakang yang dikemukakan diatas tersebut, fokus permasalahan yang akan dikaji oleh penulis dalam skripsi ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan penetapan batas ulang kepemilikan tanah pasca erupsi Gunung Merapi di Desa Jumoyo Kabupaten Magelang?
2. Apakah dalam penetapan batas ulang kepemilikan tanah pasca erupsi Gunung Merapi terjadi sengketa atau tidak ?

1.5 TUJUAN PENELITIAN

Berdasarkan pada rumusan masalah diatas, maka adapun tujuan penelitian yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Mendeskripsikan bagaimana penetapan batas ulang kepemilikan tanah pasca erupsi Gunung Merapi di Desa Jumoyo, Kecamatan Salam, Kabupaten Magelang.
2. Mengetahui apakah dalam penetapan batas ulang kepemilikan tanah terjadi sengketa atau tidak.

1.6 MANFAAT PENELITIAN

Penulis berharap penelitian ini dapat bermanfaat baik secara normatif, teoritik maupun secara praktik. Adapun manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Secara *normatif,* penelitian ini dapat bermanfaat sebagai sarana pengembangan hukum mengenai pendaftaran tanah di Kabupaten Magelang.
2. Secara *teoritis,* penelitian ini dapat memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan dibidang ilmu hukum perdata pada umumnya serta hukum agraria pada khusunya. Selain itu diharapkan dengan adanya penelitan dan Penulisan ini dapat memperkaya referensi

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

dan literatur dalam dunia kepustakaan yang terkait langsung dengan judul penelitian ini.

3. Manfaat Praktis, penelitian ini dapat memberikan:

a. Bagi Mahasiswa

Dapat digunakan sebagai wahana pengembangan ilmu Hukum Perdata Agraria serta untuk menambah wawasan serta meningkatkan kemampuan menganalisis terhadap pendaftaran tanah dalam rangka penetapan batas ulang kepemilikan tanah pasca bencana Gunung Merapi.

b. Bagi Instansi

Bagi Instansi penelitian ini dapat memberikan masukan terkait permasalahan penetapan ulang batas kepemilikan tahan pasca adanya bencana Gunung Merapi yang terjadi di Kabupaten Magelang.

c. Bagi Masyarakat

Bagi masyarakat penelitian ini sebagai pengetahuan dan menambah wawasan mengenai pendaftaran tanah dalam rangka penetapan ulang batas tanah pasca bencana Gunung Merapi.

d. Bagi Pemerintah

Dapat memberikan bahan pengetahuan dan masukan agar mendepankan kesejahteraan masyarakat.

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

1.7 SISTEMATIKA PENULISAN SKRIPSI

Sistematika Penulisan skripsi ini disusun untuk memudahkan pembaca dalam memahami skripsi yang ditulis dan menjadikan skripsi ini menjadi teratur dan sistematis.

Penulisan skripsi ini terbagi atas 3 (tiga) bagian, yaitu Bagian Awal Skripsi, Bagian Inti Skripsi, dan Bagian Akhir Skripsi, berikut ini penjelasannya :

1. Bagian Pokok Skripsi , terdiri dari halaman judul, halaman pengesahan, motto dan persembahan, kata pengantar, abstrak, daftar isi serta daftar lampiran.
2. Bagian Inti Skripsi terdiri dari 5 bab, diantaranya :

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab ini akan diuraikan mengenai Latar Belakang, Identifikasi dan Pembatasan Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisi tentang artikel maupun jurnal-jurnal penelitian terdahulu dan landasan teori mengenai penetapan batas ulang kepemilikan tanah pasca bencana erupsi Gunung Merapi di Desa Jumoyo Kabupaten Magelang.

BAB III: METODE PENELITIAN

Bab ini berisi tentang, dasar penelitian, jenis penelitian, fokus penelitian, lokasi penelitian, sumber data primer dan sekunder, teknik pengumpulan data, keabsahan data, dan analisis data.

BAB IV: HASIL DAN PEMBAHASAN

Pada bab IV ini penulis menjabarkan mengenai hasil penelitian dan membahas penelitian tentang “Penetapan Batas Ulang

Kepemilikan Tanah Pasca Bencana Erupsi Gunung Merapi Di Desa Jumoyo, Kabupaten Magelang".

BAB V : PENUTUP

Pada bab ini berisi tentang kesimpulan dari jawaban permasalahan yang menjadi hasil penelitian di lapangan serta menguaraikan saran-saran yang dapat bermanfaat bagi ATR/BPN Kabupaten Magelang dan kelompok masyarakat di sekitar bantaran Kali Putih yang lahanya tekena luapan lahar dingin pasca erupsi Gunung Merapi.

3. Bagian Akhir Skripsi terdiri dari daftar pustaka dan lampiran-lampiran yang didapat dari hasil penelitian dan digunakan dalam menguraikan isi skripsi

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Penelitian Terdahulu

Pertama, penelitian terdahulu yang membahas tentang penetapan batas tanah yang hilang diakibatkan oleh bencana alam, dengan judul Tata Laksana Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah Pasca Gempa Dan Tsunami Di Kecamatan Meuraxa (Suatu Penelitian Di Kota Banda Aceh) yang di tulis oleh saudara Fitria Sari mahasiswa Program Pascasarjana Universitas Sumatera Utara Medan dengan fokus kepada bagaimana mengidentifikasi Kepemilikan Hak Atas Tanah para warga Aceh yang telah kehilangan batas tanah pasca bencana,bagaimana pelaksanaan pewarisan dan perwalian Hak Milik Atas Tanah warga Aceh pasca bencana,apa saja kebijakan yang dilaksanakan oleh pemerintah (Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional) dalam menangani permasalahan tanah Pasca Gempa dan Tsunami di Nanggroe Aceh Darussalam. Untuk persamaan terdapat dalam pembahasan tentang identifikasi kepemilikan hak atas tanah pasca terjadinya bencana alam, perbedaan terdapat didalam tempat dimana penulis melakukan penelitian serta fokus penelitian karena penelitian yang akan dilakukan hanya membahas bagaimana proses penetapan batas tanah serta pelaksanaan seperti apa.

Kedua, penelitian dengan judul Analisis Pelaksanaan Ajudikasi Dalam Rekonstruksi Pendaftaran Tanah Pasca Gempa Bumi Dan Tsunami Di Kampung Kota Baru Kecamatan Kuta Alam Kota Banda Aceh yang di tulis

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

oleh Dwi Puspita Sarifakultas Hukum Program Magister Kenotariatan Universitas Indonesia disini saudara Dwi Puspita bertujuan untuk mengetahui proses pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematik pasca gempa bumi dan tsunami, hambatan-hambatannya serta bagaimana penyelesaiannya oleh panitia ajudikasi di Kampung Kota Baru Kecamatan Kuta Alam Kota Banda Aceh. Untuk perbedaan antara penelitian yang akan di laksanakan dengan apa yang sudah di tulis sebelumnya oleh saudara Dwi Puspita terletak pada metode penelitian yang di pakai sebelumnya menggunakan yuridis normatif sedangkan skripsi yang akan di tulis menggunakan metode yuridis sosiologis.

Ketiga, jurnal berjudul Anita Kamilah dan M. Rendy Aridhayandi Fakultas Hukum Universitas Suryakancana Cianjur, Jurnal Wawasan Hukum, Vol. 32, No. 1, Februari 2015. Berjudul Kajian Terhadap Penyelesaian Sengketa Pembagian Harta Warisan Atas Tanah Akibat Tidak Dilaksanakannya Wasiat Oleh Ahli Waris Dihubungkan Dengan Buku Ii Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Tentang Benda (Van Zaken). Pokok permasalahan dalam jurnal tersebut adalah Mengingat sensitifnya bidang hukum warisan ini, untuk menjaga perselisihan dikemudian hari, ada beberapa pewaris yang sudah mengamanatkan pembagian warisan sesuai dengan kehendaknya dan hal tersebut diamanatkan kepada ahli-ahli waris. Munculnya sengketa dalam pembagian harta warisan dapat berasal dari faktor internal, seperti adanya hibah orang tua kepada bakal ahli waris, tetapi tidak adil dan tidak disertai akta hibah, pasangan suami istri (sebagai bakal pewaris) yang tidak memiliki anak atau keturunan, keserakahan ahli

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

waris, ketidakpahaman ahli waris, kekeliruan dalam menegakkan siri' dan tertundanya pembagian harta warisan. Selain itu, fakta penyebab konflik atau sengketa yang bersumber dari faktor eksternal, seperti: adanya anak angkat yang diberi hibah oleh orang tua angkatnya, hadirnya provokator, dan harta warisan dipinjamkan kepada kerabat yang bukan ahli waris dan tidak dikembalikan.

Keempat, jurnal yang ditulis Ryan Herwan Dwi Putra, Herry Sujiani, Novi Safriadi Program Studi Teknik Informatika Fakultas Teknik Universitas Tanjungpura Jurnal Sistem dan Teknologi Informasi (JUSTIN) Vol. 1, No. 1, (2015). Berjudul Penerapan Metode *Haversine Formula* Pada Sistem Informasi Geografis Pengukuran Luas Tanah. Penelitian dalam jurnal tersebut membahas mengenai Pengelolaan dilakukan dengan cara pengukuran. Pengukuran yang dilakukan biasa dengan cara manual.Hal ini membutuhkan waktu yang cukup lama karena harus melakukan pengukuran dengan cara membentangkan pita ukur sesuai dengan bidang tanah dan membutuhkan lebih dari satu orang untuk mengukurnya. Selain itu, proses perhitungan secara manual perlu dilakukan secara bertahap dan kesulitan dalam mendapatkan informasi mengenai tanah membuat pengukuran lebih sulit untuk dilakukan. Oleh karena itu, diperlukan teknologi untuk membantu karyawan BPN dalam mengukur tanah. Sistem informasi geografis pengukuran luas tanah dapat membantu pegawai BPN dalam melakukan pengukuran luas tanah. Sistem ini memanfaatkan metode *haversine formula* yang digunakan untuk mengetahui jarak antara 2 titik dengan meperhitungkan derajat kelengkungan bumi. Hasil dari sistem ini

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

adalah menampilkan bentuk bidang tanah yang diukur beserta luasnya. Pengujian pada penelitian ini dilakukan dengan pengujian akurasi dan kuesioner.

Kelima, jurnal yang di tulis Ayu Sari Risnawati, Nurwati. Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Magelang. Varia Justicia Vol 11 No. 1 Maret 2015. Yang Berjudul Urgensi Pengukuran Ulang Batas Kepemilikan Tanah Di Bpn Kab Magelang. Pokok penelitian tersebut adalah Dalam rangka memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak milik atas tanah, sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Melalui program pendaftaran tanah tersebut, masyarakat baik perorangan maupun badan hukum dapat memperoleh sertifikat hak atas tanah. Diharapkannya dengan telah didaftarkannya bidang tanah, keadaan administrasi pertanahan dapat menjadi lebih tertib. Masyarakat yang telah memperoleh sertifikat hak atas tanah dapat berpartisipasi secara aktif dalam memanfaatkan tanahnya secara optimal. Selain itu, tanah yang sudah bersertifikat dapat digunakan untuk mengurangi potensi sengketa kepemilikan tanah. Dalam pendaftaran tanah diperlukan kepastian data fisik obyek tanahnya (letak, batas, luas, penggunaan) maupun kepastian data yuridis subyek tanah (riwayat, penguasaan dan kepemilikannya serta pihak yang memberi keterangan kebenaran penguasaan tanah tersebut).

Keenam, jurnal yang ditulis Suhadi, Rofi Wahanisa, Arif Hidayat, Nurul Fibrianti, Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang. Jurnal abdimas, volume 14 Lembaga Penelitian dan Pengabdian Masyarakat

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

UNNES. Berjudul Sosialisasi Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Sebagai Bukti Penguasaan Hak Milik Atas Tanah Berdasar Pp No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Di Desa Jetis Kecamatan Bandungan Kabupaten Semarang. Pokok penelitian dalam jurnal tersebut yaitu kepemilikan sertifikat sebagai bukti penguasaan hak atas tanah telah menjadi hal yang sangat penting untuk terus dilakukan sosialisasi atau pun upaya penyadaran terhadap masyarakat. Kepemilikan sertifikat tersebut tidak sekedar terpeuhinya syarat administrative, dan bukti formil saja. Namun lebih dari itu, yaitu sebagai jaminan kepastian hokum. Yang dimaksudkan dengan sertifikat adalah sebagai suatu 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 yang bersangkutan. Dari pengertian sertifikat tersebut, maka secara terseirat kekuatan pembuktian suatu sertifikat adalah merupakan ”alat pembuktian yang kuat”, yang mempunyai arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di Pengadilan. Untuk memperoleh suatu sertifikat sebagai bukti penguasaan hak atas tanah ini, harus didahukui dengan kegiatan pendaftaran tanah, baik pendaftaran tanah yang pertama kali maupun pendaftaran tanah setelah terjadi peralihan hak atas tanah.

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

2.2. Landasan Teori

2.2.1. Teori Kepastian Hukum

Mahfud dalam Acara Seminar Nasional "Saatnya Hati Nurani Bicara" mengemukakan, Kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum dapat dikatakan sebagai bagian dari upaya mewujudkan keadilan. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan atau penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan. Dengan adanya kepastian hukum setiap orang dapat memperkirakakan apa yang akan dialami jika melakukan tindakan hukum tertentu. Kepastian diperlukan untuk mewujudkan prinsip persamaan dihadapan hukum tanpa diskriminasi.

Kepastian merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat lagi digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang. Kepastian sendiri disebut sebagai salah satu tujuan dari hukum. (https://ngobrolinhukum.wordpress.com/2013/02/05/memahami -kepastian-dalam-hukum/)

Shidarta (2013: 8) berpendapat, Kata "kepastian" berkaitan erat dengan asas kebenaran, yaitu sesuatu yang secara ketat dapat disilogismekan secara legal-formal. Melalui logika deduktif, aturan-aturan hukum positif ditempatkan sebagai premis mayor, sedangkan peristiwa konkret menjadi premis minor. Melalui sistem logika tertutup akan serta merta dapat diperoleh konklusinya. Konklusi itu harus sesuatu yang dapat diprediksi, sehingga semua orang wajib berpegang kepadanya. Dengan

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

pegangan inilah masyarakat menjadi tertib. Oleh sebab itu, kepastian akan mengarahkan masyarakat kepada ketertiban.

Kepastian hukum akan menjamin seseorang melakukan perilaku sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sebaliknya tanpa ada kepastian hukum maka seseorang tidak memiliki ketentuan baku dalam menjalankan perilaku. Dengan demikian, tidak salah apabila Gustav Radbruch mengemukakan kepastian sebagai salah satu tujuan dari hukum. Dalam tata kehidupan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian dalam hukum. Kepastian hukum merupakan sesuai yang bersifat normatif baik ketentuan maupun keputusan hakim. Kepastian hukum merujuk pada pelaksanaan tata kehidupan yang dalam pelaksanaannya jelas, teratur, konsisten, dan konsekuen serta tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif dalam kehidupan masyarakat.

Kepastian merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat lagi digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang. Kepastian sendiri disebut sebagai salah satu tujuan dari hukum. Apabila dilihat secara historis, perbincangan mengenai kepastian hukum merupakan perbincangan yang telah muncul semenjak adanya gagasan pemisahan kekuasaan dari Montesquieu. Keteraturan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian dalam hukum, karena keteraturan merupakan inti dari kepastian itu sendiri. Keteraturan menyebabkan orang dapat hidup secara berkepastian sehingga dapat melakukan kegiatan-kegiatan yang diperlukan dalam kehidupan

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

bermasyarakat. (https://ngobrolinhukum.wordpress.com/2013/02/05/memahami-kepastian-dalam-hukum/)

Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologis. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi-tafsir) dan logis dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan dapat berbentuk kontestasi norma, reduksi norma atau distorsi norma.

Pemikiran mainstream beranggapan bahwa kepastian hukum merupakan keadaan dimana perilaku manusia, baik individu, kelompok, maupun organisasi, terikat dan berada dalam koridor yang sudah digariskan oleh aturan hukum. Secara etis, pandangan seperti ini lahir dari kekhawatiran yang dahulu kala pernah dilontarkan oleh Thomas Hobbes bahwa manusia adalah serigala bagi manusia lainnya (homo hominilupus). Manusia adalah makhluk yang beringas yang merupakan suatu ancaman. Untuk itu, hukum lahir sebagai suatu pedoman untuk menghindari jatuhnya korban. Konsekuensi dari pandangan ini adalah bahwa perilaku manusia secara sosiologis merupakan refleksi dari perilaku yang dibayangkan dalam pikiran pembuat aturan. Barangkali juga pernah dilakukan untuk mengelola keberingasan para koboy Amerika ratusan tahun lalu.

Perkembangan pemikiran manusia modern yang disangga oleh rasionalisme yang dikumandangkan Rene Descarte *(cogito ergo sum),*

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

fundamentalisme mekanika yang dikabarkan oleh Isaac Newton serta empirisme kuantitatif yang digemakan oleh Francis Bacon menjadikan sekomponen manusia di Eropa menjadi orbit dari peradaban baru. Pengaruh pemikiran mereka terhadap hukum pada abad XIX nampak dalam pendekatan law and order (hukum dan ketertiban). Salah satu pandangan dalam hukum ini mengibaratkan bahwa antara hukum yang normatif (peraturan) dapat dimuat ketertiban yang bermakna sosiologis. Sejak saat itu, manusia menjadi komponen dari hukum berbentuk mesin yang rasional dan terukur secara kuantitatif dari hukum-hukum yang terjadi karena pelanggarannya. Pandangan mekanika dalam hukum tidak hanya menghilangkan kemanusiaan dihadapan hukum dengan menggantikan manusia sebagai sekrup, mor atau gerigi, tetapi juga menjauhkan antara apa yang ada dalam idealitas aturan hukum dengan realitas yang ada dalam masyarakat. Idealitas aturan hukum tidak selalu menjadi fiksi yang berguna dan benar, demikian pula dengan realitas perilaku sosial masyarakat tidak selalu mengganggu tanpa ada aturan hukum sebelumnya. Ternyata *law and order* menyisakan kesenjangan antara tertib hukum dengan ketertiban sosial. Law and order kemudian hanya cukup untuk *the order of law,* bukan *the order by the law* (ctt: law dalam pengertian peraturan/legal). Jadi kepastian hukum adalah kepastian aturan hukum, bukan kepastian tindakan terhadap atau tindakan yang sesuai dengan aturan hukum. Karena frasa kepastian hukum tidak mampu menggambarkan kepastian perilaku terhadap hukum secara benarbenar. Demikian juga dengan mekanika Newton. Bahkan Mekanika Newton pun sudah dua kali dihantukkan dalam perkembangan

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

ilmu alam itu sendiri, yaitu Teori Relativitas dari Einstein dan Fisika Kuantum. (Yance Arizona dalam http://yancearizona.net/2008 /04/13/apa-itu-kepastian-hukum/)

Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu :

- Pertama, bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan.
- Kedua, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan.
- Ketiga, bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan.
- Keempat, hukum positif tidak boleh mudah diubah.

Pendapat Gustav Radbruch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapatnya tersebut, maka menurut Gustav Radbruch, hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil.

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

Kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. Walaupun kepastian hukum erat kaitannya dengan keadilan, namun hukum tidak identik dengan keadilan. Hukum bersifat

umum, mengikat setiap orang, bersifat menyamaratakan, sedangkan keadilan bersifat subyektif, individualistis, dan tidak menyamaratakan. Kepastian hukum merupakan pelaksanaan hukum sesuai dengan bunyinya sehingga masyarakat dapat memastikan bahwa hukum dilaksanakan. Dalam memahami nilai kepastian hukum yang harus diperhatikan adalah bahwa nilai itu mempunyai relasi yang erat dengan instrumen hukum yang positif dan peranan negara dalam mengaktualisasikannya pada hukum positif. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati. Dari uraian-uraian mengenai kepastian hukum di atas, maka kepastian dapat mengandung beberapa arti, yakni adanya kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, dan dapat dilaksanakan. Hukum harus berlaku tegas di dalam masyarakat, mengandung keterbukaan sehingga siapapun dapat memahami makna atas suatu ketentuan hukum. Hukum yang satu dengan yang lain tidak boleh kontradiktif sehingga tidak menjadi sumber keraguan. Kepastian hukum menjadi perangkat hukum suatu negara yang mengandung kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, serta dapat dilaksanakan, yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara sesuai dengan budaya masyarakat yang ada.

Kepastian hukum yang dituangkan dalam putusan hakim merupakan hasil yang didasarkan pada fakta-fakta persidangan yang relevan secara

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

yuridis serta dipertimbangkan dengan hati nurani. Hakim selalu dituntut untuk selalu dapat menafsirkan makna undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang dijadikan dasar untuk diterapkan. Penerapan hukum harus sesuai dengan kasus yang terjadi, sehingga hakim dapat mengkonstruksi kasus yang diadili secara utuh, bijaksana dan objektif. Putusan hakim yang mengandung unsur kepastian hukum akan memberikan kontribusi bagi perkembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum. Hal ini disebabkan putusan hakim yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap, bukan lagi pendapat dari hakim itu sendiri yang memutuskan perkara, tetapi sudah merupakan pendapat dari institusi pengadilan dan menjadi acuan masyarakat dalam pergaulan sehari-hari.

Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.

Kepastian hukum sebagaimana keadilan dan kemanfaatan hukum adalah sesungguhnya sebuah doktrin. Doktrin kepastian hukum mengajarkan kepada setiap pelaksana dan penegak hukum untuk (demi terkendalikannya kepatuhan warga agar ikut menjaga ketertiban dalam kehidupan) mendayagunakan hukum yang sama untuk kasus yang sama. Doktrin ini mengajarkan agar setiap ahli hukum, khususnya yang tengah bertugas sebagai hakim, tidak menggunakan rujukan-rujukan normatif lain selain yang terbilang norma hukum guna menghukumi sesuatu perkara.

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

Demi kepatuhan, hanya norma hukum yang telah diundangkan sajalah yang secara murni dan konsekuen boleh dipakai untuk menghukumi sesuatu perkara. Tidaklah norma hukum ini boleh dicampuri pertimbanganpertimbangan yang merujuk ke sumber-sumber normatif yang lain; seperti misalnya norma moral, rasa keadilan, ideologi politik, keyakinan pribadi, atau apapun lainnya. Diyakini orang, bahwa dengan dipatuhinya doktrin seperti itu hukum (sebagai suatu institusi) akan amat berdaya untuk mengefektifkan berlakunya kaidah-kaidahnya guna menata kehidupan dan menegakkan tertib di dalamnya. (Soetandyo Wignjosoebroto, dalam Seminar Nasional bertema "Problem Pengawasan Penegakan Hukum di Indonesia" diselenggarakan oleh Komisi Yudisial dan PBNU-LPBHNUdi Jakarta 8 September 2006.)

2.2.2. Teori Penyelesaian Sengketa

Dean G Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin dalam Amir (2004: 4-6) mengemukakan sebuah teori tentang penyelesaian sengketa. Ada 5 (lima), yaitu:

> Pertama, *contending (bertanding*), yaitu mencoba menerapkan suatu solusi yang lebih disukai oleh salah satu pihak atas pihak yang lainnya. Kedua, yielding (mengalah), yaitu menurunkan aspirasi sendiri dan bersedia menerima kekurangan dari yang sebetulnya diinginkan. Ketiga, *problem solving* (pemecahan masalah), yaitu mencari alternative yang memuaskan dari kedua belah pihak. Keempat, *with drawing* (menarik diri), yaitu memilih meninggalkan situasi sengketa, baik secara fisik maupun psikologis. Kelima in action (diam), yaitu tidak melakukan apa-apa.

Para ahli antropologi hukum mengemukakan pendapatnya tentang cara-cara penyelesaian sengketa yang terjadi dalam masyarakat, baik dalam masyarakat tradisional maupun modern. Laura Nader dan Harry F. Todd Jr

(1978: 9-11) menerangkan 7 (tujuh) cara penyelesaian sengketa dalam masyarakat, yaitu:

a. *Lumping it* (membiarkan saja), oleh pihak yang merasakan perlakuan tidak adil, gagal dalam mengupayakan tuntutannya. Dia mengambil keputusan untuk mengabaikan saja masalahnya atau isu-isu yang menimbulkan tuntutannya dan dia meneruskan hubungan-hubungannya dengan pihak yang dirasakan merugikannya. Ini dilakukan karena berbagai kemungkinan seperti kurangnya faktor informasi tentang bagaimana proses mengajukan keluhan ke peradilan, kurangnya akses ke lembaga peradilan atau sengaja tidak diproses ke pengadilan karena diperkirakan bahwa kerugiannya lebih besar dari keuntungannya baik diprediksi dari sisi materi maupun pisikologis.
b. *Avoidance* (mengelak), yaitu pihak yang merasa dirugikan, memilih untuk mengurangi hubungan-hubungan dengan pihak yang merugikannya atau untuk sama sekali menghentikan hubungan tersebut, misalkan dalam hubungan bisnis hal serupa bisa saja terjadi. Dengan mengelak, maka masalah yang menimbulkan keluhan dielakkan saja.Berbeda dengan pemecahan pertama (*lumping it*), dimana hubungan-hubungan berlangsung terus, hanya isunya saja yang dianggap selesai. Sementara dalam hal bentuk kedua (*avoidance*), yaitu pihak yang merasa dirugikan mengelakannya. Pada bentuk penyelesaian pertama hubungan pihak yang besengketa tetap diteruskan, namun pada bentuk kedua hubungan kedua belak pihak yang bersengketa dapat dihentikan untuk sebagian atau untuk keseluruhan.
c. *Coercion* (paksaan), pihak yang satu memaksakan pemecahan kepada pihak lain, ini bersifat unilateral. Tindakan yang bersifat memaksakan atau ancaman untuk menggunakan kekerasan, pada umumnya mengurangi kemungkinan penyelesaiaan secara damai.
d. *Negotiation* (perundingan), kedua belah pihak yang berhadapan merupakan para pengambil keputusan. Pemecahan masalah yang dihadapi dilakukan oleh mereka berdua, mereka sepakat tanpa adanya pihak yang ketiga yang mencampurinya. Kedua belah pihak berupaya untuk saling menyakinkan, jadi mereka membuat aturan mereka sendiri dan tidak memecahkannya dengan bertitik tolak dari aturan-aturan yang ada.
e. *Mediation* (mediasi), pihak ketiga yang membantu kedua belah pihak yang berselisih pendapat untuk menemukan kesepakatan. Pihak ketiga ini dapat ditentukan oleh kedua belah pihak yang bersengketa, atau ditunjukan oleh pihak yang berwenang untuk itu. Apakah mediator hasil pilihan kedua belah pihak, atau karena ditunjuk oleh orang yang mempunyai kekuasaan, kedua belah pihak yang bersengketa harus setuju bahwa jasa-jasa seorang mediator akan digunakan dalam upaya mencari pemecahan. Dalam masyarakat kecil (paguyuban) bisa saja tokoh-tokoh yang

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

berperan sebagai mediator juga berperan sebagai arbitrator dan sebagai hakim.

f. *Arbitration* (Arbitrase), yaitu dua belah pihak yang bersengketa sepakat untuk meminta perantara kepada pihak ketiga, arbitrator dan sejak semula telah setuju bahwa mereka akan menerima keputusan dari arbitrator tersebut.
g. *Adjudication* (peradilan), yaitu pihak ketiga yang mempunyai wewenang untuk mencampuri pemecahan masalah, lepas dari keinginan para pihak yang bersengketa. Pihak ketiga itu juga berhak membuat keputusan dan menegakkan keputusan itu artinya pihak ketiga berupaya bahwa keputusan itu dilaksanakan.

Ketujuh cara ini dapat dibagi menjadi tiga cara penyelesaian sengketa yaitu tradisonal, alternative disputeresolution (ADR) dan pengadilan. Cara tradisional adalah *lumping it* (membiarkan saja), *avoidance* (mengelak) dan *coercion* (paksaan). Ketiga cara tersebut tidak dapat ditemukan dalam perundang-undangan. Yang termasuk dalam penyelesaian sengketa dengan menggunakan ADR adalah perundingan (*negotiation*), mediasi dan arbitrase.

Ketiga cara ini terdapat dalam Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Pilihan Penyelesaian Sengketa, sedangkan penyelesaian sengketa di pengadilan dikenal dengan hukum acara. (Laura Nader dan Harry F. Todd Jr, 1978: 11-12)

2.3. Landasan Konseptual

2.3.1. Pengertian Umum Mengenai Tanah

Tanah secara umum di ketahui oleh manusia merupakan lapisan terluar yang ada di bumi. Menurut (Muchsin dan Imam Koeswahyono 2008:46) “Tanah merupakan karunia dari Tuhan Yang Maha Esa kepada seluruh makhluk hidup di muka bumi, terlebih untuk manusia melaksanakan hajat hidup, baik dahulu, sekarang, ataupun masa yang akan datang” Bagi

bangsa Indonesia sendiri tanah bermakna multidimensional. Tanah merupakan tempat masyarakat melakukan proses budaya, ruang hidup bagi masyarakat bangsa Indonesia, dan memiliki fungsi social (Bernhard Limbong 2014: 26)

Menurut Bernhard Limbong (2014: 28) hak bangsa Indonesia atas tanah mempunyai sifat komunalistik. Sifat komunalistik artinya, semua tanah yang ada dalam wilayah negara Republik Indonesia merupakan tanah bersama rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia.

Dalam sejarah peradaban umat manusia, tanah merupakan faktor yang paling utama dalam menentukan produksi setiap fase peradaban. Tanah tidak hanya memiliki nilai ekonomis tinggi, tetapi juga nilai filosofis, politik, sosial, ekologis, dan kultural, dimana tidak mengherankan jika tanah menjadi harta istimewa yang tak henti-hentinya memicu berbagai masalah sosial yang komleks dan rumit.

Sebutan tanah air, tanah tumpah darah, dan tanah pustaka adalah sebutan bangsa Indonesia untuk memberikan suatu penghormatan kepada kata tanah. Tanah menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah diartikan sebagai berikut:

1. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang ada diatasnya.
2. Keadaan bumi disuatu tempat.
3. Permukaan Bumi yang diberi batas.
4. Bahan-bahan dari bumi, sebagai bahan sesuatu (pasir dan lain sebagainya). (Poerwadarminta W.J.S, 2007:893).

Selain menurut Kamus Besar Bahas Indonesia, definisi tanah juga diatur dalam Pasal 4 UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria), yang dinyatakan bahwa “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 lain serta badanbadan hukum". Pernyataan diatas menyebutkan bahwa pengertian tanah dalam pasal diatas ialah permukaan bumi dan merupakan bagian dari Bumi. Makna dari permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang dapat dihaki oleh setiap orang ataupun badan hukum. Oleh karena itu, hak-hak yang timbul atas hak permukaan bumi (hak atas tanah) termasuk di dalamnya bangunan atau benda-benda yang terdapat diatasnya merupakan suatu persoalan hukum.

Adapun pengertian Tanah menurut para ahli baik di Indonesia maupun di luar Indonesia, diantaranya:

1. Vink, seorang ahli tanah dan geografi, menyatakan bahwa "tanah merupakan permukaan bumi dengan kedalaman tertentu di bawah dan ketinggian tertentu di atas, merupakan luasan berkaitan dengan ruang (*spatial context*)". (Bernhard Limbong, 2014 : 24).
2. Petter Butt, menurutnya secara umum tanah didefinisikan sebagai "luasan fisik dari permukaan bumi yang ada luasan tertentu dalam sebuah area tertentu, pemilikan atas tanah tersebut dibuktikan dengan sebuah dokumen yang disebut *title deed*" (Bernhard Limbong, 2014 : 25).
3. AP. Parlindungan berpendapat bahwa "tanah hanya merupakan salah satu bagian dari bumi, yaitu yang disebut sebagai permukaan bumi atau lapisan bumi diatas sekali, disamping apa yang ditanam ditubuh bumi

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

atau bumi" (AP. Parlindungan, 1999:10). "Sedangkan batasan tanah menurut pengertian yuridis ialah apa yang telah diberikan pengertian oleh UUPA yaitu yang disebut dengan permukaan bumi" (Boedi Harsono, 1997: 17) .

Melihat dari banyaknya definisi yang di ungkapkan oleh para ahli inti pengertian dari tanah merupakan benda yang bersifat tidak dapat bergerak sehingga tidak bisa berpindah dan dibawa karena bersifat abadi secara fisik, selain itu tanah tidak dapat dihancurkan diubah luasnya sebagaimana bumi itu sendiri, dan tanah tidak dapat dinaikkan, diturunkan bahkan dihancurkan sebagaimana yang dapat terjadi untuk bentuk bentuk kekayaan lainnya.

2.3.2. Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah mempunyai arti penting yang yang di lakukan oleh masyarakat untuk mendapatkan hak atas tanah serta kewajiban atas tanah tersebut supaya tidak terjadi sengketa atas tanah di kemudian hari di karenakan belum adanya pendaftaran atas tanah , Menurut Shashi Shekhar yang dimaksud dengan pengertian pendaftaran adalah:

> *"a cadastre may be defined as an official geographic information system (GIS) which identifies geographic object within a country, or more precisely, whitin a jurisdiction. Just like land registry, it records attributes concerning places of land, but while the recording of a land registry is based on deeds of conveyance and other right in land, the cadastre is based on easurements and other renderings of the location, size, and value of units of property* (Kadaster dapat didefinisikan sebagai sistem informasi resmi geografis (SIG) yang mengidentifikasi objek geografis dalam suatu negara, atau lebih

> tepatnya, dalam yurisdiksi. Sama seperti pendaftaran tanah, itu mencatat atribut tentang tempat tanah, tapi sementara pencatatan pendaftaran tanah berdasarkan perbuatan angkut dan kanan lain di tanah, kadaster didasarkan pada pengukuran dan rendering lainnya dari lokasi, ukuran, dan nilai unit properti). (Shashi Shekhar, 2008 : 65).”

Pengertian pendaftaran tanah menurut Pasal 1 angka (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ialah:

> “Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengelolaan, 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”.

Pendaftaran tanah tersebut dapat dilakukan secara seporadik dan sistematik menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, jadi masing-masing pelaksanaannya mempunyai kriteria yang berbeda. Batasan pengertian pendaftaran tanah diberikan batasan menurut Pasal 19 ayat (2) UUPA meliputi:

1. pendaftaran, perpetaan dan pembukuan tanah.
2. pendaftaran hak-hak tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
3. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang dimana merupakan alat pembuktian yang kuat.

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

Asas-asas yang digunakan di dalam pendaftaran tanah terdiri dari 5 (lima) asas diantaranya asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka sebagaimana diatur dalam Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997. Definisi-definisi atas kelima asas tersebut, diantaranya:

a. Asas sederhana.

Asas sederhana ini berarti agar prosedur dan ketentuan-ketentuan pokoknya tidak rumit jadi dapat dengan mudah dipahami oleh pihak yang berkepentingan.

b. Asas aman.
Asas aman ini bertujuan agar menunjukkan proses pendaftaran atas tanah dilakukan dengan secara cermat dan teliti sehingga dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah itu sendiiri.

c. Asas terjangkau.
Asas terjangkau berarti penyelenggaran pendaftaran tanah tidak memakan uang dengan jumblah yang besar.Ini berarti golongan masyarakat dengan perekonomian lemah juga bisa mendaftarkan tanahnya sehingga memiliki hak atas tanahnya.

d. Asas mutakhir.
Asas mutakhir berarti data-data yang ada haruslah menunjukkan keadaan yang mutakhir.Ini berarti kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan data.Nantinya perlu diikuti kewajiban mendaftar dan pencatatan perubahan-perubahan yang bisa terjadi dikemudian hari.

e. Asas terbuka.
Asas terbuka berarti agar data-data yang ada di kantor Pertanahan sesuai dengan apa yang ada dilapangan atau serta bersifat terbuka untuk publik sehingga masyarakat dapat mengetahui data-data yang sebenarnya.

Dalam UUPA menyebutkan bahwa “semua tanah dikawasan Negara Republik Indonesia dikuasai oleh Negara. Jika di atas tanah itu tidak ada hak pihak tertentu (orang atau badan hukum), maka tanah itu disebut dengan tanah yang langsung dikuasai oleh negara, kalau diatas tanah itu ada hak pihak tertentu, maka tanah itu disebut tanah hak”(Efendi Perangin-angin, 1991: 3).

Hak pada hakekatnya adalah “ suatu kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada seseorang terhadap sesuatu benda maupun orang, sehingga diantaranya menimbulkan hubungan hukum” (Rusmadi Murad,1991:28). Penguasaan, peruntukan, pemilikan dan pengendalian pemanfaatan tanah yang bertujuan terselenggaranya pengelolaan dan pemanfaatan tanah untuk

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

sebesar-besar kemakmuran rakyat diatur di dalam UUPA, yang merupakan peraturan dasar. Untuk menggapai tujuan tersebut maka salah satu aspek yang diperlukan ialah mengenai kepastian hak atas tanah yang menjadi dasar utama dalam rangka kepastian hukum kepemilikan tanah.

Pasal 19 UUPA No. 5 Tahun 1960 telah diatur ketentuan dasar pendaftaran tanah guna menjamin kepastian hukum hak atas tanah, diantaranya:

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :
   a. pengukuran, pemetaan 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 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 biayabiaya tersebut.

Pendaftaran suatu tanah sangat penting dilakukan, karena dengan mendaftarkan tanahnya maka seseorang dapat mengetahui keterangan-keterangan yang berkenaan dengan tanahnya tersebut, seperti: hal yang dimiliki, luas tanah, letak tanah hingga apakah tanah tersebut dibebani hak tanggungan atau tidak. Pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah atau hak tanah dilaksanakan berdasarkan ketentuan UUPA dan PP Nomor 24 Tahun 1997 telah menggunakan asas publisitas dan asas spesialitas. Adapun penjelasan dari kedua asas ini ialah:

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

1. Asas publisitas tercermin dengan adanya pendaftaran tanah yang menyebutkan subyek haknya, jenis haknya, peralihan dan pembebanannya.
2. Asas spesialitas tercermin dengan adanya data-data fisik tentang hak atas tanah tersebut seperti luas tanah, letak tanah, dan batas-batas tanah

Kedua asas ini dimuat dalam suatu daftar guna dapat diketahui secara mudah oleh siapa saja yang ingin mengetahuinya, sehingga yang ingin mengetahui data-data atas tanah tersebut tidak perlu lagi langsung ke lokasi tanah untuk mengadakan penyelidikan karena data-data tersebut dengan mudah dapat diperoleh di Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional. Jadi peralihan hak atas tanah tersebut tidak memakan waktu yang lama sera dapat berjalan lancar dan tertib.

2.3.2.1.Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia

Sistem pendaftaran tanah disuatu berbeda-beda baik disuatu negara dengan negara lainnya sesuai dengan asas hukum yang dianut dalam suatu negara tersebut. Asas hukum terdiri dari 2 (dua) macam, diantaranya:

1. Asas itikad baik

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

Asas itikad baik berbunyi orang yang memperoleh suatu hak dengan itikad baik, akan tetapi menjadi pemegang hak yang sah menurut hukum. Asas ini bertujuan untuk melindungi orang yang beritikad baik. (Adrian Sutedi, 2006:117) Kekuatan bukti dengan diperlukannya daftar umum

diperlukan untuk melindungi orang yang bertikad baik.Sistem pendaftaran inilah yang disebut dengan sistem positif.

2. *Nemo plus yuris*

Nemo plus yuris berbunyi orang tidak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya, yang artinya peralihan hak adalah batal pabila dilakukan oleh orang yang tidak berhak. Asas ini bertujuan untuk melindungi pemegang hak yang sebenarnya. (Adrian Sutedi, 2006:118). Jadi pemegang hak yang sebenarnya akan dapat menuntut haknya yang terdaftar atas nama siapa saja. Disini tidak adanya kekuatan bukti di dalam daftar umum.Sistem pendaftaran inilah yang disebut dengan sistem negatif. Di Indonesia sendiri dipergunakan Sistem Torrens, yang mana sistem ini memang banyak diikuti. "Sistem Torens atau yang dikenal di dunia dengan nama *Torens System* dikenalkan oleh Torrens saat menjadi anggota *First Colonial Ministry* dari Provinsi *South Australia* dengan mengambil inisiatif untuk mengintroduksi pendaftaran tanah yang ada di Australia yang dikena sebagai *Real Property Act* Nomor 15 Tahun 1857-1858". (Supriadi, 2006:166). Keuntungan dari sistem Torrens atau *Torrens System* diantaranya:

1. Menetapkan biaya-biaya yang tak terduga sebelumnya.
2. Meniadakan pemeriksaan yang berulang-ulang.
3. Meniadakan kebanyakan rekaman.
4. Secara tegas menyatakan dasar hukumnya.
5. Melindungi terhadap kesulitan-kesulitan yang tidak ada/tercantum di dalam sertipikat.
6. Meniadakan (hampir tidak ada) pemalsuan.
7. Tetap melihara sistem tersebut, karena pemeliharaan sistem tersebut dibebankan kepada mereka yang memperoleh manfaat dari sistem tersebut yang membayar biaya.
8. Meniadakan alas hak pajak.

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

9. Dijamin oleh negara tanpa batas, dan lainnya. (Supriadi, 2006:167).

Indonesia sendiri menggunakan sistem pendaftaran hak (*registration of titles*) buka sistem pendaftaran akta seperti apa yang termuat di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dengan adanya buku tanah yang merupakan dokumen data yuridis yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertiikat sebagai surat bukti. Adapun periode dalam sistem pendaftaran di Indonesia, diantaranya:

1. Berlakunya S.1824-27 jo. S.1947-53 yang mana perjanjian obligatoir peralihan hak dilaksanakan dengan segala bukti tertulis, baik akta notaris, ataupun dibawah tangan yang disaksikan oleh notaris lalu kemudian oleh Kepala Kantor Kadaster yang merupakan seorang Pegawai Balik Nama (*overschrijvingsambtenaar*) beserta salah seorang pegawainya dibuatkan akta peralihannya, baru didaftarkan pada daftar yang bersangkutan setelah kewajiban-kewajiban pembayaran lebih dahulu. S.1824-27 jo. S.1947-53 berlaku sebelum UUPA dan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 berlaku.
2. Adanya perubahan asas ke asas negatif sehingga dapat saja seseorang mengklaim bahwa haknya lebih benar dari yang tercantum dalam bukti hak tanahnya dan hakim berhak memeriksa/memutuskan perkara tersebut dan dapat pemerintahan kepala Kantor Pendaftaran tanah untuk mengubah kepemilikan tanah tersebut setelah berlakunya UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Nantinya yang menang perkara dalam masalah hak atas tanah harus mengajukan permohonan kepada kepala kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) prihal penggantian pemilik hak tersebut dengan melampirkan putusan pengadilan tersebut. Banding atau kasasi dapat dilakukan, hal ini dikarenakan Hakim Pengadilan Negeri bukan satu-satunya atau sebagai instansi pertama dan terakhir (AP. Parlindungan 2004:65-66).

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 telah menganut asas lebih pragmatis dan memperluas cakupan dalam pelaksanaan konversi dan juga hak-hak apa saja yang dapat dijadikan sebagai bukti untuk dapat diproses dalam pendaftaran tanah.

2.3.2.2.Alur Pendaftaran Tanah

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan memelihara data pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik.

Pendaftaran tanah secara sistematik menurut Pasal 1 butir 10 PP No. 24 Tahun 1997 adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematik berbeda dengan pendaftaran tanah secara sporadik, dimana perbedaan tersebut terletak pada inisiatif atau permintaan dan biayanya.

Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan yaitu pihak yang berhak atas objek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya dengan biaya sendiri yang merupakan kegiatan pendaftaran tanah yang pertama kali. Cara sporadik hasilnya belum memuaskan, karena ditinjau dari segi terselenggaranya pendaftaran tanah yang baru meliputi sebagian kecil tanah yang ada dan pendaftaran tanah memang belum dirasakan sebagai sesuatu yang diperlukan karena terbatasnya dana, peralatan dan tenaga yang tersedia.

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

Pendaftaran tanah secara sistematik mempunyai keistimewaan tersendiri antara lain “sifat pelaksanaanya yang masal, serentak, proaktif dan pemohon sertipikat tidak dipungut biaya apapun (sepanjang pelaksanaan pendaftaran sistematik dikaitkan dengan Proyek Administrasi Pertanahan

seperti proyek ajudikasi dan Proyek Nasional Agraria (Prona)" (Herman Hermit, 2004 : 88).Untuk lebih meningkatkan kegiatan pendaftaran tanah dengan hasil yang lebih memuaskan dimasa yang akan datang kegiatan utama akan dialihkan kepada pendaftaran tanah secara sistematik. Kegiatan ini pada dasarnya diprakarsai oleh pemerintah dengan bantuan dana dari pemerintah dan bank dunia yang dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

Dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah secara sistematik, pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh kepala kantor Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional atau pejabat yang ditunjuk untuk itu untuk setiap desa atau kelurahan yang sudah ditetapkan sebagai lokasi pendaftaran tanah secara sistematik. Panitia ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematik yang dilaksanakan dengan swadaya masyarakat dan Satgas yang membantunya dibentuk oleh Kepala Kantor Wilayah.

Ajudikasi adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya

Untuk operasionalnya panitia ajudikasi dibantu oleh satuan tugas pengukuran dan pemetaan, satuan tugas pengumpul yuridis serta satuan tugas administrasi dan tata usaha. Tugas dan kegiatan para satuan tugas

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

tersebut diatur oleh Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Penyelenggaraan dan pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematik memberikan kemudahan kepada pemegang hak atas bidang tanahnya yang sebagian besar tanah bekas hak milik adat yang walaupun ada atau tidak ada lagi dokumen yang dapat digunakan sebagai bukti atau petunjuk untuk keperluan pendaftaran disediakan prosedur yang disebut pengakuan hak yaitu pengakuan adanya hak milik dan pemilik tanah yang bersangkutan didasarkan pada :

1. Penguasaan secara fisik atas bidang tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut oleh yang bersangkutan dan para pemegang hak yang terdahulu yang dapat dibuktikan dalam bentuk surat pernyataan atau mengangkat sumpah dihadapan satuan tugas yang dikuatkan dua orang saksi yang dapat dipercaya yaitu ketua adat atau penduduk yang sudah lama bertempat tinggal dimana letak tanah berada dan tidak punya hubungan keluarga.
2. Kesaksian dari kepala desa atau lurah selaku anggota panitia ajudikasi.
3. Tanah tidak dalam persengketaan.
4. Setelah diadakan pengumuman selama 30 hari mengenai akan dilakukan pendaftaran tanah yang bersangkutan dan tidak yang mengajukan keberatan.

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

Atas dasar itulah ketua tim panitia ajudikasi mengeluarkan surat keputusan pengakuan hak bahwa yang bersangkutan memegang hak atas bidang tanah yang bersangkutan.

Kegiatan penyelenggaraan pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sistematik adalah :

1. Pengumuman dan pengelolaan data fisik Menurut Pasal 1 butir 6 PP No. 24 Tahun 1997, data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan diatasnya. Untuk pengumpulan dan pengelolaan data fisik pertama-tama diakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan yang meliputi :

   a. Pembuatan peta dasar pendaftaran; Wilayah-wilayah yang belum ditunjuk sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematik oleh Kantor Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional dibuatkan peta dasar pendaftaran. Untuk keperluan pembuatan peta dasar pendaftaran, Kantor Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan pemasangan, pengukuran, pemetaan dan pemeliharaan titik-titik dasar teknik nasional di setiap kabupaten atau kotamadya Daerah Tingkat II. Pengukuran pembuatan peta dasar pendaftaran diikatkan dengan titik-titik dasar teknik nasional sebagai kerangka dasarnya, jika disuatu daerah belum ada titik-titik dasar teknik nasional dapat digunakan titik dasar teknik lokal yang bersifat sementara.

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

Penetapan wilayah pendaftaran tanah didasarkan dengan mengutamakan wilayah yang :

a) Sebagian wilayahnya sudah didaftar secara sistematik;
b) Jumlah bidang tanah yang terdaftar relatif kecil, yaitu berkisar sampai dengan 30 % dari perkiraan jumlah bidang tanah yang ada;

c) Merupakan daerah pengembangan perkotaan yang tingkat pembangunannya tinggi;
d) Merupakan daerah pertanian yang produktif;
e) Tersedia titik-titik kerangka dasar teknik nasional. (PMNA/Ka. BPN No. 3, tahun 1997, ps. 46 ayat (3)).
f) Penetapan batas bidang-bidang tanah;

Untuk memperoleh data fisik, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah ditetapkan batas-batasnya diberikanlah tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah tersebut, dalam penetapan batas bidang tanah diupayakan berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan. Dalam hal terjadi sengketa mengenai batas-batas bidang tanah yang berbatasan, panitia ajudikasi berusaha menyelesaikannya secara damai melalui musyawarah antara pemegang hak, apabila berhasil penetapan batas yang dihasilkan dituangkan dalam Risalah Penyelesaian Sengketa Batas. Apabila penyelesaian secara damai melalui musyawarah tidak berhasil, maka ditetapkan batas sementara berdasarkan batas-batas yang menurut kenyataannya merupakan batas-batas bidang tanah yang bersangkutan. melalui musyawarah antara pemegang hak, bersangkutan.

b. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran; Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran, jika dalam wilayah belum ada peta dasar pendaftaran dapat digunakan peta lain sepanjang peta tesebut memenuhi syarat untuk pembuatan peta pendaftaran, namun jika dalam wilayah tersebut belum tersedia peta dasar pendaftaran maupun peta lainnya, maka pembuatan peta dasar pendaftaran dilakukan bersamaan dengan

pengukuran dan pemetaan bidang tanah yang bersangkutan. Pengukuran bidang tanah dilaksanakan dengan cara terrestrial atau fotogrametrik.

c. Pembuatan daftar tanah; Bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibubuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran dibukukan dalam daftar tanah.

d. Pembuatan surat ukur. Untuk bidang-bidang tanah yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran dibuatkan surat ukur untuk keperluan pendaftaran haknya. Surat ukur adalah suatu surat berupa gambar mengenai letak suatu persil atas sebidang tanah tertentu beserta batas-batasnya yang dibuat berdasarkan peta pendaftaran tanah. Surat ukur ini harus dibuatkan bagi setiap persil atau setiap bidang tanah yang telah ada hak diatasnya (A. Ridwan Halim,1988 : 111).

2. Pengumpulan dan pengelolaan data yuridis serta pembukuan haknya Menurut Pasal 1 butir 7 PP No. 24 Tahun 1997, data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

3. Penerbitan sertipikat Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UU No. 5 Tahun 1960, untuk hak-hak atas tanah, hak pengelolaan dan tanah wakaf yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan dan telah memenuhi syarat untuk diberikan tanda buktinya diterbitkanlah

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

sertipikat. Penandatangan sertipikat dilakukan oleh ketua panitia ajudikasi atas nama Kepala Kantor Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional.

4. Penyajian data fisik dan data yuridis Penyajian data fisik dan data yuridis diselenggarakan melalui tata usaha pendaftaran tanah berupa daftar umum yang terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama yang tata caranya ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional.
5. Penyimpanan daftar umum dan dokumen Dokumen-dokumen merupakan alat pembuktian yang digunakan sebagai dasar pendaftaran yang diberi tanda pengenal dan disimpan di kantor Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional atau tempat lain yang ditetapkan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari daftar umum.

2.3.2.3.Kepastian Hukum Akibat Pendaftaran Tanah

Menurut W.J.S. Poerwadarminta, (2006: 847) Kepastian adalah kata berasal dari pasti, yang artinya tentu; sudah tetap; tidak boleh tidak; suatu hal yang sudah tentu. Seorang filsuf hukum Jerman yang bernama "Gustav Radbruch mengajarkan adanya tiga ide dasar hukum, yang oleh sebagian besar pakar teori hukum dan filsafat hukum, juga diidentikan sebagai tiga tujuan hukum, diantaranya keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum."(Achmad Ali, 2010:288).

Munculnya hukum modern membuka pintu bagi masuknya permasalahan yang tidak ada sebelumnya yang sekarang kita kenal dengan

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

nama kepastian hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan sesuatu yang baru, tetapi nilainilai keadilan dan kemanfaatan secara tradisional sudah ada sebelum era hukum modern.

Menurut pendapat Gustav Radbruch, kepastian hukum adalah "*Scherkeit des Rechts selbst*" (kepastian hukum tentang hukum itu sendiri). Adapun 4(empat) hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, diantaranya:

1. Bahwa hukum itu positif, artinya bahwa ia adalah perundang- undangan (*gesetzliches Recht*).
2. Bahwa hukum ini didasarkan pada fakta (*Tatsachen*), bukan suatu rumusan tentang penilaian yang nanti akan dilakukan oleh hakim, seperti "kemauan baik", "kesopanan".
3. Bahwa fakta itu harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping juga mudah dijalankan.
4. Hukum positif itu tidak boleh sering diubah-ubah. (Achmad Ali, 2010:292-293)

Pendapat lainnya mengenai kepastian hukum diungkapkan oleh Roscoe Pound, seperti yang dikutip di dalam buku yang berjudul Pengantar Ilmu Hukum oleh Peter Mahmud Marzuki dimana kepastian hukum mengandung dua pengertian, diantaranya:

1. Pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan.
2. kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenagan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang, melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan yang satu dengan putusan hakim yang lain untuk kasus serupa yang telah diputus.(Peter Mahmud Marzuki, 2008 : 137).

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

Asas kepastian hukum merupakan suatu jaminan dimana suatu hukum harus dijalankan dengan cara yang baik dan tepat. Tujuan utama dari hukum ialah kepastian. Jika hukum tidak ada kepastian maka hukum akan kehilangan jati dirinya serta maknanya, dan jika hukum tidak memiliki jati diri maka hukum tidak lagi digunakan sebagai peduman berlaku setiap orang.

Adanya kepastian hukum dalam suatu Negara menyebabkan adanya upaya pengaturan hukum dalam suatu perundang-undangan yang ditetapkan oleh pemerintah. Peraturan-peraturan yang tidak berdasarkan pada keputusan sesaat adalah system hukum yang berlaku. Sebuah konsep untuk memastikan bahwa hukum dijalankan dengan baik sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi siapapun, hukum harus menjadi pedoman, mengayomi dan melindungi masyarakat dari berbagai tindak kejahatan atau pelecehan pada individu ataupun kelompok merupakan pengertian dari asas kepastian hukum didalam penyelenggaraan Negara.

Disini, hukum yang tidak boleh bertentangan serta harus dibuat dengan rumusan yang bias dimengerti oleh masyarakat umum. di dalam asas ini. Dengan hal ini, pengertian asas kepastian hukum dan keadilan yaitu hukum berlaku tidak surut sehingga tidak merusak integritas tistem yang ada dan terkait dengan adanya peraturan dan pelaksanaannya. Kepastian hukum diharapkan mengarahkan masyarakat untuk bersikap positif pada hukum Negara yang telah ditentukan.

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

2.3.3. Pengertian Pengukuran Secara Umum

Pengukuran adalah penentuan besaran, dimensi, biasanya terhadap suatu standar atau satuan ukur. Pengukuran juga dapat diartikan sebagai pemberian angka tehadap suatu atribut atau karakteristik tertentu yang dimiliki oleh seseorang, hal, atau objek tertentu menurut aturan atau formulasi yang jelas dan disepakati. Pengukuran dapat dilakukan pada apapun yang dibayangkan, namun dengan tingkat kompleksitas yang berbeda. Misalnya untuk mengukur tinggi, maka seseorang dapat mengukur dengan mudah karena objek yang diukur merupakan objek kasat mata dengan satuan yang sudah disepakati secara internasional. Namun hal ini akan berbeda jika objek yang diukur lebih abstrak seperti kecerdasan, kematangan, kejujuran, kepribadian, dan lain sebagainya sehingga untuk melakukan pengukuran diperlukan keterampilan dan keahlian tertentu.

Menurut Campbell, orang yang pertama menangani masalah pengukuran, definisi pengukuran adalah *"The assignment of numerals to represent properties of material systems other than numbers*", yang berarti penentuan angka-angka yang menggambarkan sifat-sifat sistem material dan bilangan-bilangan didasarkan pada hukum yang mengatur tentang sifat-sifat. Sedangkan menurut Stevens seorang ahli teori pengukuran ilmu sosial, pengukuran disebut sebagai: *"assignment of numerals to objects or events according to rules*" yang berarti penentuan angka-angka yang ada kaitannya dengan objek-objek ataupun peristiwa-peristiwa sesuai dengan peraturan. Sepintas, definisi tersebut tampak sangat mirip, namun sesungguhnya yang pertama lebih tradisional dan sempit cakupannya. Pada definisi Campbells, perbedaan dibuat antara sifat sistem dan sistem itu

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

sendiri. “Sistem” merupakan objek atau peristiwa seperti yang disebutkan Stevens: rumah, meja, orang, asset dan jarak tempuh. Aspek spesifik atau karakteristik dari sistem seperti: berat, panjang, lebar, atau warna. Kita selalu mengukur sifat dan bukan sistem itu sendiri. Dalam hal ini, definisi Campbells lebih tepat dari Stevens. Perhatikan bahwa dalam definisi Campbells tugas yang harus dilakukan sesuai dengan “hukum” yang mengatur sifat yang diberikan, sedangkan Stevens hanya memerlukan “aturan” terhadap setiap seperangkat aturan. Artinya, Campbells melihat pengukuran sebagai suatu sistem sedangkan Stevens melihatnya sebagai objek atau peristiwa.

Pengukuran melibatkan hubungan sistem bilangan formal untuk beberapa sifat dari objek atau kejadian dengan rata-rata aturan semantik. Aturan-aturan ini terdiri dari operasi yang dirancang untuk membuat sambungan (definisi operasional). Pengukuran ini dimungkinkan karena hubungan satu ke satu *(isomorfisma)* antara karakteristik tertentu dari sistem angka, sebagaimana dinyatakan dalam model matematika dan hubungan antara objek-objek atau peristiwa yang berkaitan dengan sifat yang diberikan. Ketika angka tersebut ditempatkan ke objek atau peristiwa, dalam model matematika mencerminkan hubungan antara objek-objek atau peristiwa, maka sifat dari objek atau peristiwa dikatakan diukur jika skala telah ditetapkan.

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

Dalam Pasal 14, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan :

1) Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan.

2) Kegiatan pengukuran dan pemetaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
   a) pembuatan peta dasar pendaftaran;
   b) penetapan batas bidang-bidang tanah;
   c) pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran;
   d) pembuatan daftar tanah;
   e) pembuatan surat ukur.

Berdasar pada pasal tersebut, Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Mengeluarkan, Juknis Nomor : 01/JUKNIS-300/2016, tentang Petunjuk Teknis Pengukuran Dan Pemetaan Bidang Tanah Sistematik Lengkap. Tujuan di keluarkannya Juknis tersebut adalah sebagai pedoman dalam melaksanakan kegiatan pengukuran dan atau pemetaan bidang tanah secara sistematis lengkap dengan satuan wilayah desa/kelurahan secara lengkap dan utuh

2.3.4. Asas Kontradiktur Delimitasi

Asas *Contradictoire Delimitatie* atau Kontradiktur Delimitasi adalah sebuah norma yang digunakan dalam Pendaftaran Tanah dengan mewajibkan pemegang hak atas tanah untuk memperhatikan penempatan, penetapan dan pemeliharaan batas tanah secara kontradiktur atau berdasarkan kesepakatan dan persetujuan pihak-pihak yang berkepentingan, yang dalam hal ini adalah pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah yang dimilikinya. Ketentuan mengenai asas ini terdapat dalam yaitu Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 17, 18 dan 19 :

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 sistematik dan pendaftaran tanah secara sporadik diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan.
3. Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharaannya wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
4. Bentuk, ukuran, dan teknik penempatan tanda batas ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 18 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang

Pendaftaran Tanah, menyebutkan :

1. 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 oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematik atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan.
2. Penetapan batas bidang tanah yang akan diberikan dengan hak baru dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atau atas penunjukan instansi yang berwenang.
3. Dalam menetapkan batas-batas bidang tanah Panitia Ajudikasi atau Kepala Kantor Pertanahan memperhatikan batas-batas bidang atau bidang-bidang tanah yang telah terdaftar dan surat ukur atau gambar situasi yang bersangkutan.
4. Persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dituangkan dalam suatu berita acara yang ditandatangani oleh mereka yang memberikan persetujuan.
5. Bentuk berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan oleh Menteri.

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

Pasal 19 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang

Pendaftaran Tanah, menyebutkan :

1. Jika dalam penetapan batas bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) tidak diperoleh kesepakatan antara pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dengan pemegang hak atas tanah yang

berbatasan, pengukuran bidang tanahnya diupayakan untuk sementara dilakukan berdasarkan batas-batas yang menurut kenyataannya merupakan batas-batas bidang-bidang tanah yang bersangkutan.

2. Jika pada waktu yang telah ditentukan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan atau para pemegang hak atas tanah yang berbatasan tidak hadir setelah dilakukan pemanggilan, pengukuran bidang tanahnya, untuk sementara dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
3. Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematik atau Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik membuat berita acara mengenai dilakukannya pengukuran sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), termasuk mengenai belum diperolehnya kesekapatan batas atau ketidakhadiran pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
4. Dalam gambar ukur sebagai hasil pengukuran sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibubuhkan catatan atau tanda yang menunjukkan bahwa batas-batas bidang tanah tersebut baru merupakan batas-batas sementara.
5. Dalam hal telah diperoleh kesepakatan melalui musyawarah mengenai batas-batas yang dimaksudkan atau diperoleh kepastiannya berdasarkan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, diadakan penyesuaian terhadap data yang ada pada peta pendaftaran yang bersangkutan.

Penerapan asas ini berkaitan erat dengan penerapan asas konsensualitas, asas konsensualitas sendi berasal dari kata *konsensus* yang berarti sepakat kata ini memiliki arti ”suatu perjanjian sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan”, dengan demikian perjanjian batas tanah yang dilakukan sudah sah apabila sudah sepakat sehingga perjanjian yang dibuat secara sah tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya dan masing-masing harus memenuhi kewajiban untuk menjaga letak batas bidang tanah. Oleh karena itulah, kehadiran dan persetujuan pemilik tanah yang berbatasan merupakan sebuah keharusan dalam pendaftaran tanah.

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

Asas kontradiktur delimitasi ini wajib dilaksanakan oleh pemohon (pemilik tanah) sebelum petugas ukur Badan Pertanahan Nasional melakukan pengukuran, dengan mendatangkan pihak-pihak yang berbatasan dengan tanah pemilik tanah dan pemohon juga menunjukkan batas-batas tanahnya sekaligus memasang tanda-tanda batas pada batas yang telah disepakati. Dengan diberlakukannya asas ini maka proses penetapan batas bidang tanah harus dapat dibuktikan dengan adanya Surat Pernyataan yang ditanda tangani pemilik tanah dan pemilik tanah yang berbatasan dan oleh Kepala Desa /Kelurahan.

2.3.5. Pengukuran Bidang Tanah dan Pengumpulan Informasi Bidang Tanah

Prinsip dasar pengukuran bidang tanah dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus memenuhi kaidah-kaidah teknis pengukuran dan pemetaan sehingga bidang tanah yang diukur dapat dipetakan dan dapat diketahui letak, batas dan luas di atas peta serta dapat direkonstruksi batas-batasnya di lapangan.

Obyek pengukuran dan atau pemetaan adalah seluruh bidang tanah yang belum terdaftar maupun telah terdaftar yang ada dalam satu wilayah administrasi desa/ Kelurahan secara lengkap sesuai dengan target yang telah ditetapkan.

Proses pengukuran bidang tanah dan pengumpulan informasi bidang tanah meliputi;

a. Persiapan pengukuran dan pemetaan bidang tanah

Persiapan pengukuran dan pemetaan bidang tanah dapat berupa :

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

1) Inventarisasi sebaran Titik Dasar Teknik (TDT) atau base station (jika menggunakan metode CORS) sebagai titik pengikatan,
2) Inventarisasi bidang tanah terdaftar dan belum terdaftar,
3) Koordinasi dan sosialisasi dengan instansi lain, perangkat desa, dan masyarakat,
4) Inventarisasi ketersediaan data pendukung,
5) Penyiapan peralatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah, atau
6) Penyediaan peta kerja.

b. Pemasangan tanda batas bidang tanah

1. Tanda batas dapat berupa titik/patok batas sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMNA/KaBPN) Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah atau dapat berupa pematang sawah, pematang tambak atau tanda batas lainnya yang dapat diidentifikasi dilapangan dan di peta.
2. Pemasangan tanda batas dilakukan oleh pemilik tanah atau kuasanya. Pemilik tanah wajib bertanggung jawab atas kebenaran pemasangan tanda batas dan penunjukan batas bidang tanahnya.
3. Dalam rangka percepatan, pemasangan tanda batas dan surat penyataan telah memasang tanda batas dilaksanakan sebelum satgas fisik melaksanakan pengukuran dan pemetaan.

c. Penunjukan tanda batas bidang tanah

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

1) Penunjukan tanda batas bidang tanah dilakukan oleh pemilik tanah/kuasanya.
2) Dalam hal pengukuran dan pemetaan bidang tanah sistematis lengkap, penunjukan batas dapat diwakili oleh perangkat desa/kelurahan/kampung atau ketua RT, RW, kepala dusun atau nama lainnya.

d. Penetapan batas bidang tanah

Penetapan batas bidang tanah dalam rangka Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dilaksanakan bersamaan pada saat penunjukan batas oleh pemilik tanah/kuasanya.

e. Pelaksanaan pengukuran bidang tanah

Pelaksanaan pengukuran bidang tanah, terdiri dari pengukuran bidang-bidang tanah yang belum terdaftar maupun bidang-bidang tanah yang telah terdaftar.

Metode Pelaksanaan Kegiatan Pengukuran dan pemetaan bidang tanah sistematis lengkap yaitu :

1) Metode *Terestrial*

Pengukuran bidang tanah dengan metode terestrial adalah pengukuran secara langsung di lapangan dengan cara mengambil data ukuran sudut dan jarak, yang dikerjakan dengan teknik-teknik pengambilan data trilaterasi (jarak), triangulasi (sudut) atau triangulaterasi (sudut dan jarak) dengan menggunakan alat pita ukur, *distometer, teodolit, dan elektronik total station.*

2) Metode *Fotogrametris*

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

Metode *fotogrametris* merupakan salah satu metode pengukuran yang dapat mendukung percepatan pendaftaran tanah sistematis lengkap.

3) Metode Pengamatan Satelit

Pengukuran bidang tanah dengan metode pengamatan satelit adalah pengukuran dengan menggunakan sinyal-sinyal gelombang elektromagnetik yang dipancarkan dari minimal 4 satelit menggunakan alat GPS geodetik. Pengukuran bidang tanah dengan GPS dapat dilakukan dengan metode *Real Time Kinematik* (RTK)/CORS, *Post-Processing, Point Precisse Positioning* (PPP) maupun *Stop and Go*.

4) Metode Kombinasi *terestrial, fotogrametris,* dan/atau pengamatan satelit Pengukuran bidang tanah yang merupakan perpaduan dari pengukuran *terestris, fotogrametris* dan/atau pengamatan satelit.

f. Pengumpulan Informasi Bidang Tanah

Kegiatan pengumpulan informasi bidang tanah berlaku untuk bidang tanah yang sudah terdaftar maupun bidang tanah yang belum terdaftar.Pengumpulan informasi dilakukan sebagai kegiatan peningkatan kualitas data untuk menghimpun dan menyediakan informasi yang lengkap guna mendukung pelaksanaan pengukuran dan pemetaan bidang tanah sistematis lengkap.

Hasil dari pelaksanaan pengukuran bidang tanah dan pengumpulan informasi bidang tanah dituangkan dalam Gambar Ukur (GU).

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

a. Penggunaan gambar ukur tidak terbatas pada satu bidang tanah saja, tetapi dapat sekaligus beberapa bidang tanah dalam satu formulir gambar ukur. Catatan-catatan pada gambar ukur harus dapat digunakan sebagai data rekonstruksi batas bidang tanah.
b. Gambar Ukur dapat dibuat sesuai dengan format kertas standar A4, A3, A0 atau dengan format lainnya yang dapat memuat beberapa bidang tanah.
c. Gambar Ukur yang dihasilkan dengan metode terestris harus mencantumkan angka ukur panjang sisi, sudut, dan/atau koordinat bidang tanah hasil ukuran di lapangan.

Gambar Ukur yang dihasilkan dari metode fotogrametris dengan *deliniasi* harus mencantumkan koordinat titik batasnya dan/atau ukuran panjangan sisi bidang tanah hasil pengukuran di lapangan dan hasil *deliniasi*.

2.3.6. Batas Tanah

Dalam rangka memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak milik atas tanah, sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997tentang Pendaftaran Tanah. Melalui program pendaftaran tanah tersebut,masyarakat baik perorangan maupun badan hukum dapat memperoleh sertifikat hak atas tanah. Diharapkannya dengan telah didaftarkannya bidang tanah, keadaan administrasi pertanahan dapat menjadi lebih tertib. Masyarakat yang telah memperoleh sertifikat hak atas tanah dapat berpartisipasi secara aktif dalam memanfaatkan tanahnya secara

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

optimal. Selain itu, tanah yang sudah bersertifikat dapat digunakan untuk mengurangi potensi sengketa kepemilikan tanah.

Dalam pendaftaran tanah diperlukan kepastian data fisik obyek tanahnya (letak, batas, luas, penggunaan) maupun kepastian data yuridis subyek tanah (riwayat, penguasaan dan kepemilikannya serta pihak yang memberi keterangan kebenaran penguasaan tanah tersebut). Pasal 31 ayat (1) PP No 24 tahun 1997 menyatakan, " sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenaidata fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan". "Sertifikat tanah hak milik wajib berisikan 2 bagian utama yaitu Buku Tanah dan Surat Ukur" (Hermat Hermit. 2004 : 30).

Suhadi (2010: 1) mengemukakan "Kepemilikan sertifikat sebagai bukti penguasaan hak atas tanah telah menjadi hal yang sangat penting untuk terus dilakukan sosialisasi atau pun upaya penyadaran terhadap masyarakat". Kepemilikan sertifikat tersebut tidak sekedar terpeuhinya syarat administrative, dan bukti formil saja. Namun lebih dari itu, yaitu sebagai jaminan kepastian hukum.

Gambar ukur adalah dokumen tempat mencantumkan gambar suatu bidang tanah atau lebih dan situasi sekitarnya serta data hasil pengukuran bidang tanah. Pengukuran bidang tanah berdasarkan permohonan pemegang haknya atau calon pemegang hak baru yang letaknya saling berbatasan. Pemegang hak adalah orang atau badan hukum yang mempunyai hak atas

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

tanah hak milik atau hak pengelolaan, atau nadzir dalam hal tanah wakaf, baik yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar.

Patok merupakan sebuah alat yang digunakan untuk batas atas sebidang tanah, sehingga menjadi jelas luas tanah yang dimiliki oleh seseorang. Patok sebagai tanda batas sebidang tanah sangat penting adanya, dikarenakan hal ini seringkali menimbulkan permasalahan diranah bidang pertanahan seperti contohnya sering menimbulkan sengketa tanah dikarenakan batas tanah yang melampui milik orang lain atau bergeser. Secara fisik, tanah mengalami perubahan baik karena faktor alam maupun peristiwa yang dilakukan oleh manusia. Contoh : erosi, patok tanah berpindah, tidak ada patok tanah yang jelas, dsb. Bidang tanah dengan dikelilingi pagar bila posisinya berdampingan dan dimanfaatkan pada saat yang sama, maka pagar pembaginya mungkin akan merupakan pagar bersama, batasnya merupakan garis batas terletak di tengah tengah garis pagar, tetapi sudah tentu bidang-bidang tanah berdampingan tidaklah selalu dimanfaatkan pada saat bersamaan. Apabila satu bidang tanah lebih dahulu dimanfaatkan, maka garis pembagi atau garis batas itu seluruhnya mungkin terletak di atas bidang tanah tersebut, dengan sendirinya pemilik tanah tidak mungkin mencatat sendiri letak garis batas. Bila pemilik tanah berdampingan dan memanfaatkan pagar tersebut maka akan jelas siapa memiliki pagar tersebut, tetapi hal ini masih belum dibuat catatannya. Pagar itu hanya akan merupakan suatu masalah persetujuan antar tetangga dan belum diungkapkan dalam surat penyataan tertulis antara pemilik tanah dengan pemilik tanah berbatasan yang dikenal dengan asas kontradiktur.

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

Tidak ada aspek lain dari pendaftaran tanah menimbulkan kontroversi kecuali dari letak batas-batas pemilikan tanah.

Penetapan letak batas dilakukan oleh pemilik tanah dan para pemilik tanah yang berbatasan secara kontradiktur dikenal dengan asas kontradiktur. Penetapan letak batas secara kontradiktur merupakan perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Pada kebanyakan permasalahan umumnya, patok tanah hanya berpatokan pada patok alam, seperti pohon, batas tanah tetangga. Sehingga hal ini sering menimbulkan permasalahan di bidang pertanahan karena itu seringkali dilakukan pengukuran ulang atas sebidang tanah. Terjadinya perubahan batas bidang tanah (patok) atau bahkan batas bidang tanah tersebut hilang. Perubahan batas bidang tanah tersebut biasanya terjadi dikarenakan patok yang digunakan oleh pemilik tanah adalah jenis patok yang sementara, misalnya pohon/kayu yang bisa dipindahkanoleh orang yang tidak bertanggung jawab, sehingga dapat dan mempengaruhi ukuran batas kepemilikan tersebut.

Permohonan untuk melakukan pengukuran ulang di Kantor Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional pada kenyataanya banyak dilakukan dengan alasan tanda batas tanah yang dimilikinya hilang atau bergeser. Pengukuran ulang batas tanah muncul dari inisiatif pemiliksebidang tanah dengan mengajukan permohonan secara tertulis ke Kantor Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional dan dilengkapi dengan bukti yang dimiliki yaitu sertifikat asli atau fotokopi yang dilegalisir.

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

1. Prosedur Pengukuran Ulang :
    a. Pemohon atau kuasanya datang ke kantor Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional, loket pendaftaran dengan menyerahkan Surat Permohonan dan dilampiri dengan dukumen
    b. Pemohon atau kuasanya membayar biaya pengukuran ke bendahara khusus penerima dan dicatat dalam daftar isian. Pemohon menyerahkan kwitansi pembayaran ke petugas loket. Kemudian Petugas loket satu mencatat permohonan pengukuran dan memberikan jadwal pengukuran ke pemohon atau kuasanya.
    c. Petugas ukur menyiapkan surat perintah kerja dan menyerahkan ke koordinator lapangan, selanjutnya diserahkan ke kasubsi Pengukuran Pemetaan dan Konversi untuk di tanda tangani.
    d. Kasubsi Pengukuran Pemetaan dan Konversi memerintahkan petugas ukur untuk melaksanakan pengukuran dengan membawa surat perintah kerja, bila diperlukan maka koordinator lapangan wajib mendampingi petugas ukur di lapangan.
    e. Menghadirkan para pihak, antara lain pembeli (jika tanah tersebut dalam suatu proses transaksi jual beli), pihak-pihak lain yang tanahnya berbatasan utara, timur, selatan, barat dengan tanah tersebut, dan menghadirkan perangkat desa.
    f. Kesepakatan atau persetujuan terkait pemasangan tanda batas sesuai kebijakan ATR/BPN berdasarkan Undang-Undang No. 24 Tahun 1997. Pemohon dalam pengajuan pengukuran ulang batas tanah, pemilik tanah harus memenuhi persyaratan yang diberikan oleh pihak

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

Kantor ATR/BPN. Apabila bukti tertulis tidak lengkap atau tidak ada lagi, pembuktian pemilikan itu dapat dilakukan dengan keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang dapat dipercaya kebenarannya. Keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan mengenai pemilikan tanah itu berfungsi menguatkan bukti tertulis yang tidak lengkap itu, atau sebagai ganti bukti tertulis yang sudah tidak ada lagi. Hanya orang yang cakap yang dapat memberikan kesaksian dan mengetahui kepemilikan tanah yang bersangkutan. Terdapat tiga kemungkinan alat pembuktian, yaitu :

1) Jika bukti tertulisnya lengkap maka tidak perlu bukti tambahan lagi.
2) Jika bukti tertulisnya sebagian tidak ada lagi maka diperkuat dengan keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangutan.
3) Jika semua bukti tertulisnya tidak ada lagi maka digantikan dengan menggunakan keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan.

Kendala-Kendala dalam Pengukuran Ulang Batas Tanah oleh Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional beserta Solusi Permasalahannya. Kendala dalam pengukuran ulang batas sebidang tanah di kantor Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional:

a) Pemberitahuan kepala Desa Sudah dilakukan akan tetapi, tidak adanya penunjukan petugas aparat desa untuk hadir ke lokasi
b) Dalam penunjukan batas kepemilikan tanah tidak sesuai dengan kenyataan;

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

c) Tidak hadirnya pemilik tanah yang berbatasan langsung dengan tanah yang akan diukur ulang.

Dengan adanya usaha dari kantor Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional, mohon kehadirannya petugas dari desa untuk menyaksikan adanya pemberian batas tanah di lokasi, dan memberitahukan kepada pemilik tanah sebelahnya untuk hadir, akan tetapi pada waktu diadakan kunjungan ke lokasi tidak adanya aparat desa yang hadir sehingga akan mempengaruhi juru ukur dari pihak kantor menunda pelaksanaan pengukuran.

Apabila para pihak yang bersangkutan tidak dapat menghadiri, maka petugas ukur akan melakukan penjadwalan ulang untuk melaksanakan pengukuran ulang batas kepemilikan tanah tersebut. Apabila sudah ada penjadwalan ulang akan tetapi para pihak masih tidak hadir maka petugas akan memberi batas waktu maksimal sampai 3 (tiga) bulan.

Kepala Bagian Pengukuran Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional, memberikan pelayanan pengukuran bidang tanah diantaranya adalah :

1. Pengukuran untuk keperluan Pengembalian Batas
2. Pengukuran dalam rangka kegiatan Inventarisasi / Pengadaan Tanah
3. Pengukuran Atas Permintaan Instansi dan / atau masyarakat untuk mengetahui Luas Tanah
4. Pengukuran Dalam Rangka Pembuatan Peta Situasi Lengkap (Topografi) Dalam pemberian pelayanan masyarakat, kantor Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional membuka pintu lebar

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

apa yang dikehendaki, akan tetapi bahkan sampai ada pemohon pemohon tidak dapat untuk menujukkan batas-batas yang dikehendaki yang dijadikan dasar pengukuran ulang.

Kenyataan yang sering kali terjadi pemohon mengajukan permohonan pengukuran ulang, karena batas tanah hilang namun mereka tidak bisa menunjukkan di mana letak batas-batas tanah mereka atau dalam penunjukan batasbatas tanah yang dimilikinya tidak jelas atau bahkan berbeda dari keterangan tetangga yang berbatasan sehingga BPN dalam melaksanakan pengukuran ulang batas tanah harus menghadirkan pemilik tanah yang tanahnya berbatasan langsung dengan tanah tersebut. Kantor Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional tidak dapat melakukan pengukuran ulang batas tanah yang bersangkutan apabila pihak-pihak pemilik tanah yang berbatasan secara langsung dengan tanah tersebut tidak hadir atau belum adanya kesepakatan. Selain kendala tersebut di atas, ada kendala lain yang mengakibatkan tidak dapat dilakukan pengukuran ulang batas tanah yang dimohonkan.

Kendala tersebut adalah belum ada kesepakatan terhadap pemasangan tanda batas tanah yang dimohonkan. Belum adanya kesepakatan terhadap pemasangan tanda batas diantara para pihak yang bersangkutan di mana mereka yang mempunyai kepentingan dengan tanah tersebut. Hal ini menyebabkan tidak dapat dilaksanakan pengukuran ulang batas tanah yang bersangkutan oleh ATR/BPN. Para pihak diharuskan untuk membuat kesepakatan mengenai pemasangan tanda batas tanah yang bersangkutan, kemudianbaru akan dilakukan pengukuran ulang oleh ATR/BPN. Hal ini

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

dilakukan untuk menghindari terjadinya konflik-konflik yang muncul setelah dilakukannya pengukuran ulang oleh ATR/BPN.

Tanda batas yang hilangpun sering menimbulkan terjadinya sengketa tanda batas tanah sehingga hal itu dapat menghalangi pelaksanaan pengukuran ulang oleh ATR/BPN. Birokrasi yang rumit dan tidak praktis, serta perilaku sejumlah oknum yang mengambil keuntungan. Tidak adanya transparansi mengenai biaya yang dikeluarkan untuk pengukuran ulang, dikhawatirkan dapat merugikan pihak pemohon karena sebagian besar pemohon tidak mengetahui tarif sebenarnya yang dikenakan. Kondisi semacam ini berdampak negatif karena masyarakat menjadi apatis dalam mengurus sertifikasi tanah, pendaftaran tanah dan hal-hal lain yang berkaitan dengan pertanahan di Kantor Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional.

Alasan pengembalian batas ini, dilakukan karena terjadinya perubahan batas bidang tanah (patok) atau bahkan batas bidang tanah tersebut hilang. Akibatnya batas dan luas tidak sesuai dengan pengumpulan data ukuran awal, sehingga diperlukannya Pengukuran Ulang atau Rekontruksi Batas Ulang berdasarkan Gambar Ukur (GU) Lama. Pengukuran ulang ini dilakukan dengan pertimbangan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap subyek dan obyek hak atas tanah. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, kepastian hukum yang dimaksud adalah kepastian hukum mengenai subyek hak atas tanah dan kepastian obyek hak atas tanah.

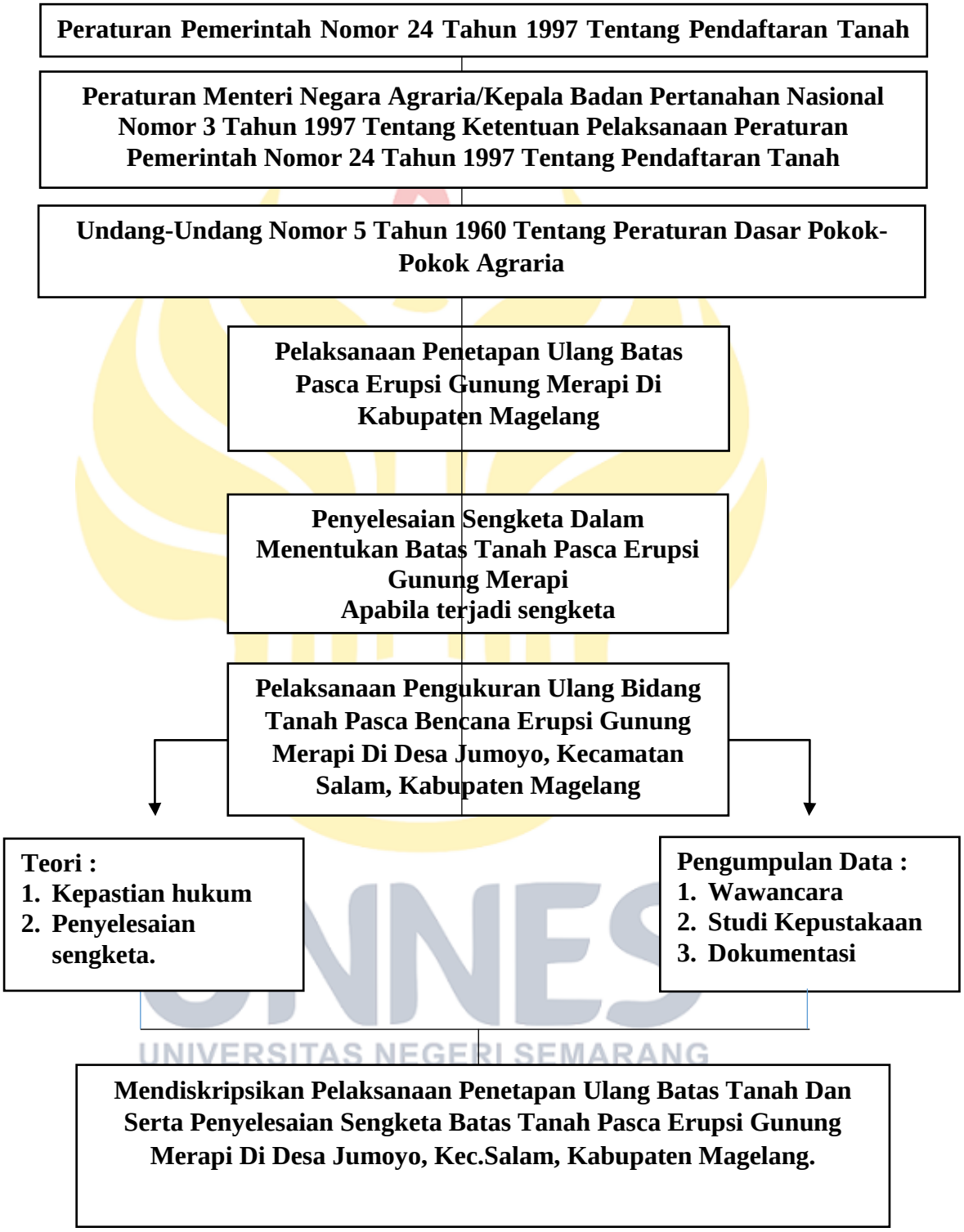
UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

Kepastian hukum mengenai subyek hak atas tanah adalah kepastian haknya (status tanah), siapa yang menjadi pemegang hak atas tanah tersebut. Kepastian hukum mengenai obyek hak atas tanah adalah kepastian mengenai Letak, Batas, dan Luas. Permohonan pengukuran ulang, tidak dapat dilakukan apabila tidak jelas dalam penunjukan batas-batas tanah yang dimiliki. Sehingga dalam pelaksanaannya berdasarkan peraturan yang berlaku, harus menghadirkan pemilik tanah yang bersebelahan, baru dilakukkan pengukuran ulang. Selain kendala di atas ada kendala lain misalnya belum adanya kesepakatan terhadap pemasangan tanda batas. Hal ini dilakukan untuk menghindari terjadinya konflik-konflik yang muncul setelah dilakukannya pengukuran ulang oleh ATR/BPN.

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

2.4 Kerangka Berfikir

Alur berpikir dalam penulisan skripsi ini penulis gambarkan sebagai berikut:



Bagan 2.1 Kerangka Berfikir.

Berdasar kerangka berfikir di atas, penulis ingin mendeskripsikan mengenai permasalahan yang di alami oleh masyarakat Desa Jumoyo, Kabupaten magelang mengenai batas tanah yang hilang pasca erupsi Gunung Merapi.

Penulis dalam hal ini mencoba menganalisa permasalahan tersebut menggunakan undang-undang yang berkaitan dengan penetapan ulang batas kepemilikan tanah, antara lain Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 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 Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor : 6 Tahun 2010 Tentang Penanganan Bencana Dan Pengembalian Hak-Hak Masyarakat Atas Aset Tanah Di Wilayah Bencana.

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

BAB V

SIMPULAN DAN SARAN

5.2 Simpulan

1. Pengukuran ulang batas kepemilikan tanah di Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Magelang pada kenyataanya dilakukan dengan alasan tanda batas tanah yang dimilikinya hilang atau bergeser pasca meluapnya aliran Kali Putih akibat erupsi Gunung Merapi. Jadi, penetapan batas ulang pasca erupsi Gunung Merapi di Kabupaten Magelang dilakukan dengan cara pengukuran ulang atas sebidang tanah.

   Kendala yang dihadapi dalam menentukan batas ulang tanah yaitu pemohon mengajukan permohonan pengukuran ulang, karena batas tanah hilang namun mereka tidak bisa menunjukkan di mana letak batas-batas tanah mereka atau dalam penunjukan batas-batas tanah yang dimilikinya tidak jelas atau bahkan berbeda dari keterangan tetangga yang berbatasan. Sehingga ATR/BPN Kabupaten Magelang dalam melaksanakan pengukuran ulang batas tanah harus menghadirkan pemilik tanah yang tanahnya berbatasan langsung dengan tanah tersebut. Kantor pertanahan tidak dapat melakukan pengukuran penetapan batas ulang bidang tanah yang bersangkutan apabila pihak-pihak pemilik tanah yang berbatasan secara langsung dengan tanah tersebut tidak hadir atau belum adanya kesepakatan.
2. Dalam proses penetapan ulang batas bidang tanah di bantaran Kali Putih pasca erupsi Gunung Merapi tidak terjadi sengketa yang proses

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

penyelesaiannya sampai ke ATR/BPN Kabupaten Magelang maupun sampai ke jalur Pengadilan. Beberapa masalah yang terjadi terkait penyelesain batas yang hilang dapat di selesaikan secara musyawarah dengan adanya peran dari pemerintahan Desa Jumoyo. Hal tersebut disebabkan karena peran aktif warga serta dukungan dari pemerintah Desa Jumoyo dalam menyikapi adanya luapan Kali Putih pasca erupsi Gunung Merapi, yang membuat batas kepelikan lahan mereka menjadi hilang sangatlah baik.

5.3 Saran

(a) Bagi Pemerintah :

Seharusnya Pemerintah lebih menggiatkan Program Nasional secara merata di semua daerah, agar masyarakat yang memiliki tanah belum bersertipikat dapat memiliki sertipikat. Hal tersebut dilakukan untuk menghindari jika ada bencana alam dan harus dilakukan pengukuran ulang batas tanah.

(b) Bagi Masyarakat :

Seharusnya masyarakat yang tanahnya masih berbentuk patok, agar meningkatkan kesadarannya untuk segera menyertipikatkan tanahnya supaya tidak terjadi hal-hal yang dapat merugikan masyarakat itu sendiri.

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

DAFTAR PUSTAKA

a. Buku

Achmad, Ali, 2010, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) & Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Undang-Undang (Legisprudence) Volume I Pemahaman Awal*, Jakarta :Kencana Prenada Media Group.

Adrian, Sutedi, 2006, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya* Jakarta: Sinar Grafika.

Amir, M. Taufiq (2009). Inovasi Pendidikan Melalui Problem Based Learning. Bagaimana ... edition. Yogyakarta: Penerbit Pustaka Pelajar. Arikunto

A.P, Parlindungan, 1999, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju.

Ashofa, Burhan, 2010, *Metode Penelitian Hukum.* Jakarta : Rineka Cipta.

Bronto Sutikno, D. Sayuti dan G. Hartono. 1996. *Variasi Luncuran Awan Panas Gunung Merapi dan Bahayanya. Procedings of the 25th Annual Convention of the Indonesian Association of Geologist.*Yogyakarta: STTN Akademi IP.

Bungin, Burhan, 2007, *Penelitian Kualitatif, Komunikasi, Ekonomi, Kebijakan Publik, Dan Ilmu Sosial Lainnya*. Jakarta: Kencana.

Djuhaendah, Hasan, 2006, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas*
Pemisahan Horisontal, Jakarta : Citra Aditya Bakti.

Ghony dan Almanshur, 2012. *Metode Penelitian Kualitatif.*. Yogyakarta: Ar-ruzz Media.

Harsono, Boedi, 1997, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan UUPA dan Pelaksanaannya)*, Jakarta: Djambatan.

Harsono, Boedi, 2006, *Hukum Agraria, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah.* Jakarta : Djambatan

Halim, A.Ridwan, 1988, *Hukum Agraria Dalam Tanya Jawab*, cet. 2, Jakarta : Ghalia Indonesia.

Hermit, Herman. 2004. *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara, dan Tanah Pemda*. Bandung : Mandar Maju.

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

Koeswahyono, Imam, dan Muchsin 2008, *Aspek Kebijaksanaan Hukum* Penatagunaan *Tanah dan Penataan Ruang*, Magelang: Sinar Grafika.

Limbong, Bernhard, 2012, *Hukum Agraria Tradisional*, Jakarta: Pustaka Margaretha.

Limbong, Bernhard, 2012, *Reforma Agraria*, Jakarta: Pustaka Margaretha.

Limbong, Bernhard, 2014, *Politik Pertanahan*, Jakarta: Pustaka Margaretha.

Marzuki, Peter Mahmud, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Moelong, Lexy J. 2016 . *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya.

Murad, Rusmadi, 1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni Bandung.

Muchsin dan Imam Koeswahyono 2008. *Hukum agraria Indonesia dalam perspektif sejarah*. Jakarta : Sinar Grafika

Narbuko, Cholid dan Abu Achmadi, 2001, *Metodologi Penelitian, Bumi Aksara*, Jakarta.

Perangin-angin, Efendi 1991, *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah*, Rajawali Press.

Peter Mahmud Marzuki, Cet. 7, 2011 *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana

Soejono Dan Abdurrahman, 2003, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta.

Soekanto, Soerjono. 1981. *Pengantar Penelitian Hukum.* Jakarta: UII Press.

Soetami, Siti, 2008, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Bandung: Refika Aditama.

Sudarsono. 2007. *Kamus Hukum*. Jakarta: Rincka Cipta .

Sugiyanto dan leliya, 2017, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Sebuah Analisis Dalam Prespektif Hukum Dan Dampak Terhadap Perilaku Ekonomi Masyarakat*, Yogyakarta, CV budi Utama.

Sunggono, Bambang.1996. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta : Raja Grasindo

Supriadi, 2006, *Hukum Agraria*,Palu: Sinar Grafika.

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

Sutopo, H.B.. 1998 *Metodologi Penelitian Hukum Kualitatif, Bagian II*, Surabaya: UNS Press.

Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa Depdikbud. 1991. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka.

Waluyo, Bambang, 2002, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika.

W.J.S. Poerwadarminta, 2006, *Kamus Umum Bahasa Indonesia Edisi Ketiga*, Balai Pustaka.

b. Jurnal/Skripsi/Seminar Nasional

Anita Kamilah dan M. Rendy Aridhayandi Fakultas Hukum Universitas Suryakancana Cianjur. *Kajian Terhadap Penyelesaian Sengketa Pembagian Harta Warisan Atas Tanah Akibat Tidak Dilaksanakannya Wasiat Oleh Ahli Waris Dihubungkan Dengan Buku Ii Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Tentang Benda (Van Zaken)* Jurnal Wawasan Hukum, Vol. 32, No. 1, Februari 2015

Ayu Sari Risnawati. Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Magelang *Urgensi Pengukuran Ulang Batas Kepemilikan Tanah Di Bpn Kab Magelang.* Varia Justicia Vol 11 No. 1 Maret 2015

Dwi Puspita Sari, 2010, *Analisis Pelaksanaan Ajudikasi Dalam Rekonstruksi Pendaftaran Tanah Pasca Gempa Bumi Dan Tsunami Di Kampung Kota Baru Kecamatan Kuta Alam Kota Banda Aceh*, Fakultas Hukum Program Magister Kenotariatan Depok.

Fitria Sari, 2006, *Tata Laksana Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah Pasca Gempa Dan Tsunami Di Kecamatan Meuraxa (Suatu Penelitian Di Kota Banda Aceh*), Program Pascasarjana Universitas Sumatera Utara Medan.

Rofi Wahanisa, Suhadi, Arif Hidayat, Nurul Fibrianti. 2010. Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang. *Sosialisasi Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Sebagai Bukti Penguasaan Hak Milik Atas Tanah Berdasar Pp No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Di Desa Jetis Kecamatan Bandungan Kabupaten Semarang*. jurnal adibnas volume 14 Lembaga Penelitian dan Pengabdian Masyarakat UNNES

Ryan Herwan Dwi Putra, Herry Sujiani, Novi Safriadi Program Studi Teknik Informatika Fakultas Teknik Universitas Tanjungpura. *Penerapan Metode Haversine Formula Pada Sistem Informasi Geografis Pengukuran Luas Tanah.* Jurnal Sistem dan Teknologi Informasi (JUSTIN) Vol. 1, No. 1, (2015)

Soetandyo Wignjosoebroto, dalam Seminar Nasional bertema "*Problem Pengawasan Penegakan Hukum di Indonesia"* diselenggarakan oleh Komisi Yudisial dan PBNU-LPBHNUdi Jakarta 8 September 2006.

c. Peraturan Perundang-Undangan

UUPA No. 5 Tahun 1960 Tentang Undang- Undang Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftran Tanah.

Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, UU No. 5, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043, ps. 19.

Peraturan Menteri Agraria Nomor 8 Tahun 1961 Tentang Peraturan Tanda-Tanda Batas Tanah-Tanah Hak Menteri Agraria.

d. Pustaka Online

Muhamadmubin.https://ngobrolinhukum.wordpress.com/2013/02/05/memahami-kepastian-dalam-hukum/. Di akses pada: 18 Desember 2017.

Yance Arizona dalam http://yancearizona.net/2008 /04/13/apa-itu-kepastian-hukum/. Di akses pada: 18 Desember 2017

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG