

**KAJIAN HUKUM TERHADAP SERTIPIKAT HAK GUNA  
USAHA AKIBAT KESALAHAN MENETAPKAN  
BATAS TANAH  
(Studi di Kanwil Badan Pertanahan Nasional Sumatera Utara)**

**TESIS**

*Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat  
Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn)  
Dalam Bidang Ilmu Kenotariatan*

Oleh :

**MHD. RIZKY RINALDI**  
**NPM : 2020020022**



**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
MEDAN  
2023**

**PENGESAHAN TESIS**

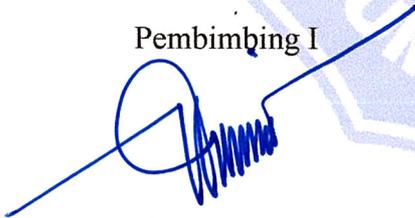
Nama : **MHD. RIZKY RINALDI**  
Nomor Pokok Mahasiswa : **2020020022**  
Prodi/Konsentrasi : **Magister Kenotariatan**  
Judul Tesis : **KAJIAN HUKUM TERHADAP SERTIPIKAT  
HAK GUNA USAHA AKIBAT KESALAHAN  
MENETAPKAN BATAS TANAH  
(Studi di Kanwil Badan Pertanahan Nasional  
Sumatera Utara)**

Pengesahan Tesis :

Medan, 16 Maret 2023

Komisi Pembimbing

Pembimbing I



**Assoc. Prof. Dr. Adi Mansar, S.H., M.Hum.**

Pembimbing II



**Dr. Ruslan, S.H., M.H.**

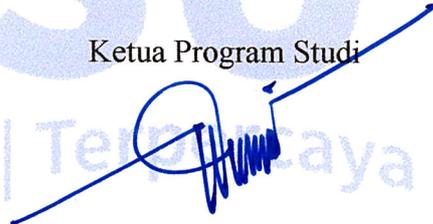
Diketahui

Direktur



**Prof. Dr. Triono Eddy, S.H., M.Hum.**

Ketua Program Studi



**Assoc. Prof. Dr. Adi Mansar, S.H., M.Hum.**

**PENGESAHAN**

**KAJIAN HUKUM TERHADAP SERTIPIKAT HAK GUNA USAHA  
AKIBAT KESALAHAN MENETAPKAN BATAS TANAH  
(Studi di Kanwil Badan Pertanahan Nasional Sumatera Utara)**

**MHD. RIZKY RINALDI**

**NPM : 2020020022**

Program Studi : Magister Kenotariatan

“Tesis ini telah dipertahankan dihadapan Panitia Penguji, yang dibentuk oleh Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dinyatakan Lulus dalam Ujian Tesis dan berhak menyandang Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) Pada Hari Kamis, Tanggal 16 Maret 2023”

**Komisi Penguji**

**1. Dr. Juli Moertiono, S.H., M.Kn.**  
Ketua

1. ....

**2. Assoc. Prof. Dr. Ida Nadirah, S.H., M.H.**  
Sekretaris

2. ....

**3. M. Syukran Yamin Lubis, S.H., CN., M.Kn.**  
Anggota

3. ....

**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

## PERNYATAAN

### **KAJIAN HUKUM TERHADAP SERTIPIKAT HAK GUNA USAHA AKIBAT KESALAHAN MENETAPKAN BATAS TANAH (Studi di Kanwil Badan Pertanahan Nasional Sumatera Utara)**

Dengan ini penulis menyatakan bahwa:

1. Tesis ini disusun sebagai syarat untuk memperoleh gelar Magister pada Program Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara benar merupakan hasil karya peneliti sendiri.
2. Tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (sarjana, magister, dan/atau doktor), baik di Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara maupun di perguruan tinggi lain.
3. Tesis ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan Komisi Pembimbing dan masukan Tim Penguji.
4. Dalam karya tulis tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
5. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila dikemudian hari ternyata ditemukan seluruh atau sebagian tesis ini bukan hasil karya penulis sendiri atau adanya plagiat dalam bagian-bagian tertentu, penulis bersedia menerima sanksi pencabutan gelar akademik yang penulis sandang dan sanksi-sanksi lainnya sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.

Medan, 16 Maret 2023

Penulis,



**MHD. RIZKY RINALDI**

**NPM : 2020020022**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**KAJIAN HUKUM TERHADAP SERTIPIKAT HAK GUNA USAHA  
AKIBAT KESALAHAN MENETAPKAN BATAS TANAH  
(Studi di Kanwil Badan Pertanahan Nasional Sumatera Utara)**

**Mhd. Rizky Rinaldi  
NPM : 2020020022**

**ABSTRAK**

Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah merupakan pengaturan masalah hak atas tanah yang telah di perbaharui dan termuat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996. Berdasarkan Pasal 28 ayat (1) UUPA, Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu tertentu, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Hak Guna Usaha, dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang telah didirikan di Indonesia menurut hukum Indonesia serta berkedudukan di Indonesia. Tanah yang diberikan dalam Hak Guna Usaha ialah tanah negara. Apabila tanah yang diberikan dalam Hak Guna Usaha merupakan kawasan hutan, maka pemberian hak tersebut baru dapat dilakukan jika tanah dikeluarkan dari statusnya sebagai kawasan hutan.

Penelitian dalam tesis ini berjenis Penelitian hukum empiris dengan menggunakan pendekatan kasus dan pendekatan peraturan perundang-undangan (statue approach) dan bersifat deskriptif analitis untuk menggambarkan suatu kondisi atau keadaan yang sedang terjadi atau berlangsung yang bertujuan agar dapat memberikan data seteliti mungkin mengenai objek penelitian termasuk juga melakukan penelitian lapangan dengan cara melakukan wawancara kepada narasumber yang kompeten guna memperoleh bahan-bahan atau data-data yang konkrit mengenai “Kajian Hukum Terhadap Sertipikat Hak Guna Usaha Akibat Kesalahan Menetapkan Batas Tanah (Studi Di Kanwil Badan Pertanahan Nasional Sumatera Utara)”.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan Penyebab Terjadinya Kesalahan Menetapkan Batas Tanah Terhadap Sertipikat Hak Guna Usaha merupakan tidak memasang tanda batas yang sesuai, sulitnya menghadirkan para pemilik tanah yang berbatasan pada saat dilakukan pengukuran. Akibat hukum yang ditimbulkan terhadap Sertipikat Hak Guna Usaha dalam kesalahan menetapkan batas adalah pemberian ganti rugi merupakan hal yang patut atas setiap perbuatan yang merugikan orang lain secara melawan hukum. praktik mafia tanah dapat diterapkan pada tindak pidana tertentu, yaitu tindak pidana korupsi, sebagai tindakan penyalahgunaan wewenang. Maka dari itu setiapikate tersebut dapat dibatalkan karena data yang diperloeh secara tidak benar. Penyelesaian sengketa dapat dilakukan dengan tahap litigasi dan non litigasi.

***Kata Kunci: Kajian Hukum, Sertipikat Hak Guna Usaha, Kesalahan menetapkan Batas Tanah.***

**LEGAL REVIEW OF BUSINESS USE RIGHT CERTIFICATE DUE TO  
MISTAKES DETERMINING LAND BOUNDARIES  
(Study at the Regional Office of the North Sumatra National Land Agency)**

**Md. Rizky Rinaldi  
NPM : 2020020022**

**ABSTRACT**

Cultivation rights, building use rights and land use rights are arrangements for the issue of land rights which have been renewed and contained in Government Regulation Number 40 of 1996. Based on Article 28 paragraph (1) of the UUPA, Cultivation Rights are rights to cultivate land that is directly controlled by the State, within a certain period of time, for agricultural, fishing or animal husbandry companies. Cultivation rights can be owned by Indonesian citizens and legal entities that have been established in Indonesia according to Indonesian law and domiciled in Indonesia. The land granted in the Cultivation Right is state land. If the land granted in the Cultivation Right is a forest area, then the granting of this right can only be carried out if the land is removed from its status as a forest area.

The research in this thesis is of the type of empirical legal research using a case approach and statutory approach and is analytically descriptive in nature to describe a condition or situation that is occurring or ongoing with the aim of being able to provide data as accurately as possible regarding the object of research including conducting field research by conducting interviews with competent informants in order to obtain materials or concrete data regarding "Legal Study of Cultivation Rights Certificates Due to Errors in Determining Land Boundaries (Study at the Regional Office of the North Sumatra National Land Agency)".

Based on the research conducted, the cause of the occurrence of errors in setting land boundaries against land use rights certificates is not installing appropriate boundary signs, it is difficult to present adjacent landowners at the time of measurement. The legal consequences arising from a Cultivation Right Certificate in the mistake of setting limits is that the provision of compensation is an appropriate matter for any act that unlawfully harms other people. land mafia practices can be applied to certain criminal acts, namely corruption, as an act of abuse of authority. Therefore the certificate can be canceled because the data obtained is incorrect. Dispute resolution can be done with litigation and non-litigation stages.

***Keywords: Legal Studies, Cultivation Rights Certificates, Mistakes in setting Land Boundaries***

## KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Wr. Wb

Puji syukur senantiasa penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas limpahan berkat, cinta, dan kasih sayangNya kepada penulis untuk menyelesaikan pendidikan di Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara sehingga penulis dapat mengajukan Tesis ini. Adapun judul penelitian Tesis ini adalah : **“Kajian Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Guna Usaha Akibat Kesalahan Menetapkan Batas Tanah (Studi di Kanwil Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara)”**

Dalam penelitian Tesis ini, penulis menyadari bahwa terdapat banyak kekurangan dan kelemahan, oleh karenanya penulis mohon petunjuk dan arahan serta masukan yang membangun agar Tesis ini dapat memberikan tambahan ilmu pengetahuan bagi penulis selanjutnya. Untuk itu besar hati harapan penulis semoga Tesis ini memenuhi kriteria sebagai salah satu syarat untuk meraih Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn). Selesaiannya Tesis ini setelah melalui proses perjuangan dengan revisi diberbagai bagian. Penulis merasa berutang budi kepada banyak pihak yang telah memberikan dukungan selama proses yang tidak mudah tersebut.

Dalam penyusunan hingga terwujudnya Tesis ini tidak terlepas dari bimbingan dan bantuan berbagai pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan Tesis ini dan kepada pihak yang telah menjadi bagian penting selama penulis menjalani kehidupan perkuliahan di Pasca sarjana Universitas

Muhammadiyah Sumatera Utara Program Studi Magister Kenotariatan, oleh karena itu pada kesempatan ini penulis haturkan ucapan terimakasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada :

1. Yang Terpelajar **Prof. Dr. Agussani, MAP**, selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
2. Yang Terpelajar **Prof. Dr. H. Triono Eddy S.H.,M.Hum**, selaku Direktur Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
3. Yang Terpelajar **Assoc. Prof. Dr. Adi Mansar, S.H., M.Hum**, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dan selaku Dosen Pembimbing Utama penulis memberi motivasi, bimbingan, dorongan, saran dan perhatiannya kepada penulis.
4. Yang Terpelajar **M. Syukran Yamin Lubis, S.H., CN., M.Kn**, selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
5. Yang Terpelajar **Dr. Ruslan, S.H., M.H**, selaku Dosen Pembimbing Kedua penulis memberi motivasi, bimbingan, dorongan, saran dan perhatiannya kepada penulis.
6. Yang Terpelajar **Dr. Juli Murtiono, S.H., M.Kn. Assoc. Prof. Dr. Ida Nadirah, S.H., M.H. M. Syukran Yamin Lubis, S.H.,CN., M.kn** selaku Dosen Penguji yang bersedia untuk menguji, memberi saran dan kritik demi kesempurnaan tesis ini pada ujian proposal dan ujian tesis.

7. Para Dosen Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang telah memberikan ilmu pengetahuan, bimbingan serta arahan
8. Seluruh Staff/Pegawai Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang telah banyak membantu dalam proses administrasi dimulai dari awal perkuliahan hingga Penulis menyelesaikan tesis ini.
9. Teristimewa kepada kedua Orang Tua penulis, Ayahanda tercinta Suari dan Ibunda tercinta Anita Ratna Sari Rangkuti yang telah mendidik dan menafkahi penulis dari kecil hingga sampai saat ini, yang selalu ada, selalu mendoakan penulis dalam setiap sujudnya, yang dengan penuh sabar memberi dukungan moril dan materil, penulis menyampaikan rasa kasih sayang, cinta dan hormat yang tak terhingga sehingga dapat menyelesaikan pendidikan memperoleh gelar M.Kn.
10. Kepada kakak, adik-adik penulis yang tercinta yang memberikan motivasi penuh, semangat dan dorongan kepada penulis selama dalam menyelesaikan pendidikan.
11. Rekan-rekan program Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Angkatan 2021, yang telah memberikan semangat.

Demikian penulis menyampaikan rasa syukur dan terima kasih yang sedalam-dalamnya dan penulis mengakui bahwa penulisan tesis ini masih terdapat banyak kekurangan dan jauh dari kesempurnaan. Kiranya tesis ini menjadi sesuatu yang dapat dimanfaatkan bagi semua pihak yang telah berperan didalamnya dan

pihak lain yang membutuhkan. Akhir kata, semoga Tuhan senantiasa melimpahkan berkat dan kasihnya atas segala perbuatan kita.

Medan,            Februari 2023  
Penulis,

**MHD. RIZKY RINALDI**  
**NPM : 2020020022**

## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>PERSETUJUAN PEMBIMBING .....</b>	i
<b>ABSTRAK .....</b>	ii
<b>ABSTRACT .....</b>	iii
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	iv
<b>DAFTAR ISI.....</b>	viii
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	12
C. Tujuan Penelitian .....	13
D. Manfaat Penelitian .....	13
E. Keaslian Penelitian.....	15
F. Kerangka Teoritis dan Kerangka Konsepsi.....	16
1. Kerangka Teori.....	16
2. Kerangka Konsepsi .....	28
G. Metode Penelitian .....	30
1. Spesifikasi Penelitian .....	31
2. Pendekatan Penelitian .....	31
3. Lokasi Penelitian, Populasi dan Sampel .....	32
4. Alat Pengumpul Data .....	32
5. Prosedur Pengambilan dan Pengumpulan Data .....	35
6. Analisis Data .....	35

<b>BAB II</b>	<b>PENYEBAB TERJADINYA KESALAHAN MENETAPKAN</b>	
	<b>BATAS TANAH TERHADAP SERTIPIKAT HAK GUNA</b>	
	<b>USAHA</b> .....	37
	A. Tinjauan Umum Tentang Hak Guna Usaha .....	37
	B. Tinjauan Umum Tentang Batas Tanah .....	58
	C. Penyebab Terjadinya Kesalahan Menetapkan Batas Tanah	
	Terhadap Sertipikat Hak Guna Usaha .....	70
<b>BAB III</b>	<b>AKIBAT HUKUM KESALAHAN MENETAPKAN BATAS</b>	
	<b>TANAH TERHADAP SERTIPIKAT HAK GUNA USAHA..</b>	79
	A. Akibat Hukum Keperdataan Terhadap Sertipikat Hak Guna	
	Usaha Akibat Kesalahan Menetapkan Batas tanah .....	79
	B. Akibat Hukum Pidana Terhadap Sertipikat Hak Guna	
	Usaha Akibat Kesalahan Menetapkan Batas tanah .....	83
	C. Akibat Hukum Tata Usaha Negara Terhadap Sertipikat Hak	
	Guna Usaha Akibat Kesalahan Menetapkan Batas tanah.....	87
<b>BAB IV</b>	<b>PENYELESAIAN HUKUM TERKAIT ADANYA</b>	
	<b>PEMEGANG SERTIPIKAT HAK GUNA USAHA AKIBAT</b>	
	<b>KESALAHAN MENETAPKAN BATAS TANAH</b> .....	92
	A. Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Badan Peradilan	
	Tata Usaha Negara (Penyelesaian Litigasi).....	93
	B. Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Badan Pertanahan	
	Nasional (Penyelesaian Non Litigasi) .....	101

<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>112</b>
A. Kesimpulan .....	112
B. Saran .....	114
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>115</b>
<b>LAMPIRAN</b>	

## **BAB I PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Salah satu tujuan bangsa Indonesia yang dalam pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945 untuk memajukan kesejahteraan umum. Dalam rangka memajukan kesejahteraan umum tersebut maka Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945 mengatur bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat

Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara. Negara sebagai pemegang kekuasaan tertinggi atas bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Hak menguasai dari Negara termaksud memberi wewenang untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut; menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa, menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa. Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.

Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah Swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah sebagaimana Pasal 2 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Hak menguasai dari Negara 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 sebagaimana Pasal 4 Undang-undang Pokok Agraria. Macam-macam hak atas tanah satu di antaranya adalah tanah dengan status Hak Guna Usaha sebagaimana dalam Pasal 16 Ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria.

Hak Guna Usaha diatur mulai dari Pasal 28 sampai dengan Pasal 34 Undang-undang Pokok Agraria, yang kemudian diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah. Definisi Hak Guna Usaha dijumpai dalam Pasal 28 Ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria bahwa Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29 Undang-undang Pokok Agraria, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Pasal 8 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.

menentukan bahwa Hak Guna Usaha diberikan untuk waktu paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 tahun serta dapat diperbaharui untuk waktu paling lama 35 tahun. Hak Guna Usaha, dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang telah didirikan di Indonesia menurut hukum Indonesia serta berkedudukan di Indonesia. Tanah yang diberikan dalam Hak Guna Usaha ialah tanah negara. Apabila tanah yang diberikan dalam Hak Guna Usaha merupakan kawasan hutan, maka pemberian hak tersebut baru dapat dilakukan jika tanah dikeluarkan dari statusnya sebagai kawasan hutan.<sup>1</sup>

Hak Guna Usaha diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk. Ketentuan mengenai tata cara dan syarat permohonan pemberian Hak Guna Usaha diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden sebagaimana Pasal 6 Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah. Pemberian Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud di atas wajib didaftar dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan. Hak Guna Usaha terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan dalam buku tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sebagai tanda bukti hak kepada pemegang Hak Guna Usaha diberikan Sertipikat hak atas tanah sebagaimana pasal 7 Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah. Hal ini berarti bahwa pemegang Hak Guna Usaha dibuktikan dengan sertipikat Hak Guna Usaha, yaitu surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c Undang-undang

---

<sup>1</sup>Ida Bagus Kade Wahyu Sudhyatmika, *Pengaturan Hak Guna Usaha Terhadap lahan Perkebunan di Indonesia*, Jurnal Kertha Desa, Vol. 8 No. 10. Tahun 2021. Hal 3

Pokok Agraria untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-undang Pokok Agraria bahwa pendaftaran tersebut meliputi pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah; pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Didalam sertipikat sebagai bukti otentik terdapat data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya dan 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 sebagaimana Pasal 1 Angka 6 dan 7 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Pemegang Hak Guna Usaha mempunyai kewajiban untuk membayar uang pemasukan kepada Negara; melaksanakan usaha pertanian, perkebunan, perikanan dan/atau peternakan sesuai peruntukan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya mengusahakan sendiri tanah Hak Guna Usaha dengan baik sesuai dengan kelayakan usaha berdasarkan kriteria yang ditetapkan oleh instansi teknis membangun dan memelihara prasarana lingkungan dan fasilitas tanah yang ada dalam lingkungan areal Hak Guna Usaha memelihara kesuburantanah, mencegah kerusakan sumber daya alam dan menjaga kelestarian kemampuan lingkungan hidup sesuai dengan

peraturan perundang-undangan yang berlaku menyampaikan laporan tertulis setiap akhir tahun mengenai penggunaan Hak Guna Usaha menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Usaha kepada Negara sesudah Hak Guna Usaha tersebut habis menyerahkan sertifikat Hak Guna Usaha yang telah habis kepada Kepala Kantor Pertanahan. Pemegang Hak Guna Usaha dilarang menyerahkan pengusahaan tanah Hak Guna Usaha kepada pihak lain, kecuali dalam hal-hal diperbolehkan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kepemilikan Hak Guna Usaha tentu berhubungan dengan perlindungan hukum bagi pemegang atau pemilik dari pada Hak Guna Usaha tersebut. Hak penguasaan atas tanah sering terjadi sengketa hukum yang kerap dialami masyarakat. Sebagai Negara yang berlandaskan Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945, memberikan perlindungan terhadap warga negaranya untuk mempunyai, menikmati serta untuk memiliki. Hal ini penting untuk dilakukan mengingat tanah merupakan salah satu permasalahan pokok di Indonesia.<sup>2</sup>

Kepastian hukum mengenai objek hak atas tanah tergantung dari kebenaran data yang diberikan oleh pemohon hak dan adanya kesepakatan batas-batas tanah dengan pemilik berbatasan (*contradictoire delimitatie*) yang secara fisik ditandai pemasangan patok-patok batas tanah dilapangan. Hak sebidang tanah disamping pemegang haknya, juga terkait kepentingan pihak lain termasuk

---

<sup>2</sup>Adrian Sutedi. *Peralihan Hak Atas Tanah dan pendaftaran*, Jakarta, Sinar Grafika, 2013. Hal 1.

masyarakat. Keterkaitan pihak lain dapat secara langsung misalnya dalam hubungan penggunaan, atau jaminan dan lain-lain.

Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka sebagaimana tercantum dalam ketentuan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dengan tercapainya tujuan dari pendaftaran tanah maka diharapkan akan tercipta jaminan kepastian hukum. Pemberian hak atas tanah merupakan wewenang negara yang dilaksanakan oleh pemerintah yang ditentukan dalam Undang-undang dimana hasil dari kegiatan pendaftaran tanah ini adalah tanda bukti hak atas tanah yaitu sertipikat. Sertipikat menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah adalah satu lembar dokumen surat tanda bukti hak yang memuat data fisik dan data yuridis obyek tanah yang didaftar untuk hal masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah.

Buku tanah merupakan dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya, surat ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian data fisik tanah, yang terdiri dari luas, menunjukkan letak bidang tanah baik desa/kelurahan, kecamatan maupun provinsi, nomor lembar peta, penunjuk batas, maupun nama petugas ukur yang melakukan pengukuran bidang tanah. Pengukuran bidang tanah diawali dengan pemasangan tanda batas dalam hal ini sebidang tanah yang akan diukur ditetapkan terlebih dahulu letak, batas, dan penetapan tanda batas. Dalam penetapan tanda batas tanah dilakukan berdasarkan

keepakatan para pihak yang berkepentingan, dengan penunjukan batas oleh pemegang hak yang bersangkutan dan disetujui oleh yang pemegang hak yang berbatasan, dan ketentuan persetujuan tersebut dituangkan dalam suatu berita acara dan ditandatangani oleh yang memberikan persetujuan, tanda batas itu berupa pagar beton, pagar tembok atau benda apapun yang bersifat permanen dengan tujuan untuk meminimalisir terjadinya sengketa tanah.

Penyebab terjadinya sertipikat yang dipermasalahkan dapat bersumber dari ketidakjujuran pemohon dalam memberikan data teknis atau data yuridis. Fenomena ini menunjukkan masih rendahnya kesadaran hukum pemilik tanah dan terbatasnya akses bagi aparat untuk mendapatkan kebenaran materil data dan keterangan yang disampaikan pemohon pada saat pendaftaran tanah.

Sumber konflik pertanahan yang ada sekarang ini antara lain disebabkan oleh:

1. Pemilikan/penguasaan tanah yang tidak seimbang dan tidak merata;
2. Ketidakserasian penggunaan tanah pertanian dan non pertanian;
3. Kurangnya keberpihakan kepada masyarakat golongan ekonomi lemah;
4. Kurangnya pengakuan terhadap hak-hak masyarakat hukum adat atas tanah (hak ulayat);
5. Lemahnya posisi masyarakat pemegang hak atas tanah dalam pembebasan tanah;
6. Permasalahan pertanahan dalam penerbitan sertipikat yang antara lain:
  - a. Proses penerbitan sertifikat tanah yang lama dan mahal
  - b. Sertipikat palsu
  - c. Sertipikat tumpang tindih (*Overlapping*)
  - d. Pembatalan sertipikat

Masalah pertanahan yang sering timbul di tengah-tengah masyarakat adalah terkait dengan pemberian hak atas tanah, baik dengan jenis hak atas tanah yang sama ataupun yang berbeda pada satu bidang tanah, yang lazimnya dikenal dengan tumpang tindih (*overlapping*) hak atas tanah terutama dalam bidang pertanian, perkebunan dan lain sebagainya dimana terdapat sesama Hak Guna Usaha yang saling tumpang tindih batas tanah dan Hak Guna Usaha saling tumpang tindih dengan Kawasan hutan, yang akibatnya adalah akan muncul ketidakpastian hukum bagi pemegang hak atas tanah sehingga akan menimbulkan sengketa antara para pemegang hak atas tanah tersebut. Apabila terbit dua hak atas tanah, yang dalam hal ini ditandai dengan penerbitan dua sertipikat tanah atas bidang yang sama, tentu saja terdapat perbedaan data yuridis dan data fisik dalam pengajuan pendaftaran hak atas tanah tersebut. Perbedaan yang berkaitan dengan data fisik biasanya terjadi terkait dengan perbedaan luas tanah dan batas yang ada di lapangan. Sedangkan perbedaan data yuridis menyangkut alas hak atau bukti perolehan atas tanah tersebut.

Permasalahan yang umum terjadi dalam masyarakat kita. Secara garis besar dapat diurutkan secara sistematis seperti, masalah tata cara pengadaan tanahnya, masalah tumpang tindih dengan instansi/proyek lain, misalnya perkebunan dan kehutanan, masalah ganti rugi untuk para “penyerobot” tanah, masalah kepastian hukum atau tanda bukti hak di wilayah kuasa pertambangan.<sup>3</sup>

Sengketa pertanahan adalah merupakan gejala klasik yang tetap aktual dan selalu menarik untuk selalu dikaji oleh para peneliti. Sengketa merupakan

---

<sup>3</sup>Istijab, *Penyelesaian Sengketa Tanah Sesudah Berlakunya Undang-undang Pokok Agraria*. Jurnal Hukum. Vol 1. No 1. Tahun 2018. Hal 12

cerminan dari suatu keadaan yang tidak terpenuhinya rasa keadilan bagi masyarakat yang mengandalkan hidupnya pada sektor pertanahan. Meminjam pandangan teori konflik untuk melihat sengketa yang terjadi dewasa ini, maka sengketa itu adalah merupakan gejala kemasyarakatan yang akan senantiasa melekat di dalam kehidupan setiap masyarakat, dan oleh karena itu tidak mungkin dilenyapkan. Sengketa yang terjadi perlu dikelola dengan baik di carikan upaya penyelesaian karena kalau tidak bisa bersifat anarkis.<sup>4</sup>

Kondisi faktual yang menunjukkan peningkatan angka sengketa, konflik dan perkara pertanahan di Indonesia terjadi tidak hanya pada tanah-tanah yang belum terdaftar saja, melainkan juga terjadi pada tanah yang sudah bersertifikat.<sup>5</sup> Artinya, sertifikat hak atas bidang tanah yang sudah terdaftar juga memungkinkan masih menyimpan banyak permasalahan, baik menyangkut pihak lain maupun menyangkut subjek pemegang hak sebagaimana yang tercantum dalam sertifikat hak atas tanah.<sup>6</sup> Masalah sertifikat hak atas tanah menyangkut subjek hak lain bisa berupa klaim pihak lain menyangkut penguasaan bidang tanah yang tumpang tindih, sertifikat ganda, dan sengketa-sengketa lain yang mengandung aspek-aspek sosial praktis.

Permasalahan pertanahan yang ditangani Badan Pertanahan Nasional sengketa batas menjadi permasalahan yang kerap muncul terhadap tanah-tanah yang telah bersertifikat. Sengketa batas, yaitu perbedaan pendapat, nilai

---

<sup>4</sup>Sahnan, dkk. *Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan*. Jurnal IUS. Vol VII No 3. Desember 2019. Hal 439

<sup>5</sup>Muhammad Yamin Lubis & Abdul Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Edisi Revisi, Mandar Maju, Bandung, 2012, Hal. 7

<sup>6</sup>Rahmat Ramadhani, *Beda Nama dan Jaminan Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah*, Pustaka Prima, Medan, 2018, Hal.10

kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia maupun yang masih dalam proses penetapan batas

Melihat berbagai Kondisi permasalahan pertanahan sebagaimana disebutkan di atas, maka proses pengukuran bidang tanah menjadi salah satu tahapan penting dalam proses pendaftaran tanah. Hal penting lainnya sebelum dilakukan pengukuran bidang tanah adalah tersedia dan terpeliharanya tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang akan diukur dan hal tersebut menjadi kewajiban pemegang atau pemilik sebagaimana diperintahkan pada Pasal 17 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Masalah yang berhubungan dengan tanah harus mendapat perhatian dan penanganan yang khusus dari pemerintah sebagai penyelenggara administrasi pertanahan agar dapat memberikan jaminan kepastian hukum atas tanah. Agar jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan terwujud, maka sangat diperlukan tersedianya perangkat hukum tertulis, yang lengkap dan jelas serta dilaksanakan secara konsisten serta penyelenggaraan pendaftaran tanah yang efektif.

Bahwa terdapat sengketa tumpang tindih batas tanah yang dimana pihak bersengketa yaitu PT. Perusahaan Perkebunan Karetia pemegang sertipikat Hak Guna Usaha dengan luas keseluruhan awal 627,04 Ha yang terletak di Desa Sangga Lima, Kecamatan Gebang Kabupaten Langkat Sumatera Utara. Bahwa sertipikat Hak Guna Usaha tersebut sudah dilakukan beberapa kali perpanjangan. Pada tahun 2014 PT. Perusahaan Perkebunan Karetia mengajukan permohonan

perpanjangan kembali untuk izin Hak Guna Usaha Pada Kantor Pertanahan setempat dengan Sertipikat Hak Guna Usaha No. 40, 41, 42, 43 tertanggal 24 Februari 2014.

Setelah beberapa bulan Sertipikat Hak Guna Usaha yang di terbitkan Oleh Badan Pertanahan Nasional atas nama PT. Perusahaan Perkebunan Karetia terdapat Sebagian Hak Guna Usaha tersebut termasuk area kawasan hutan yang berdasarkan Surat Keputusan Dinas Kehutanan Provinsi Sumatera utara tertanggal 24 Juli 2014, sebagian Hak Guna Usaha termasuk area kawasan hutan seluas kurang lebih 250Ha.

PT. Perusahaan Perkebunan Karetia mendatangi kantor Badan Pertanahan Nasional untuk mendapat penjelasan bahwa diatas tanah/lahan perusahaan tersebut sebahagian masuk area kawasan hutan berdasarkan Surat Keputusan yang dikeluarkan oleh Dinas Kehutanan Provinsi Sumatera Utara, sehingga terjadi tumpang tindih dengan kawasan hutan setelah terbit Surat Keputusan tersebut. PT. Perusahaan Perkebunan Karetia sangat merasa dirugikan karena sebelum terbitnya sertipikat No.40, 41, 42, 43 tertanggal 24 Februari tersebut terlebih dahulu telah memperoleh izin Bebas kawasan hutan dari dinas yang terkait.

PT. Perusahaan Perkebunan Karetia merasa lebih berhak atas bidang tanah Hak Guna Usaha tersebut dengan alasan secara fisik telah menguasai bidang tanah secara hukum dan mematuhi peraturan mulai dari permohonan perpanjangan sertipikat hingga sertipikat Hak Guna Usaha tersebut di keluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional. Maka dari itu PT. Perusahaan Perkebunan Karetia meminta untuk membatalkan Surat Keputusan yang dikeluarkan oleh Dinas Kehutanan

Provinsi Sumatera Utara tentang kawasan hutan sehingga tidak terjadi tumpang tindih dengan tanah/lahan PT. Perusahaan Perkebunan Karetia dan tidak terjadinya kesalahan penetapan batas yang menyebabkan tidak sesuai data fisik dan data yuridis terhadap Hak Guna Usaha tersebut.

Berdasarkan uraian di atas, maka menarik untuk diteliti untuk melakukan penelitian dalam tesis ini dengan judul “Kajian Hukum Terhadap Sertifikat Hak Guna Usaha Akibat Kesalahan Menetapkan Batas Tanah (Studi Di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Sumatera Utara)”

## **B. Rumusan Masalah**

Rumusan masalah pada dasarnya merupakan uraian-uraian yang mengandung problematika pada latar belakang masalah, yang di rumuskan dalam bentuk pertanyaan-pertanyaan yang akan dijawab melalui sebuah penelitian rumusan masalah inilah yang akan dicari jawabannya oleh peneliti setelah melakukan penggalan data penelitian. Adapun rumusan masalah dalam Tesis ini antara lain:

1. Bagaimana Penyebab Terjadinya Kesalahan Menetapkan Batas Tanah Terhadap Sertipikat Hak Guna Usaha ?
2. Bagaimana Akibat Hukum Kesalahan Menetapkan BatasTanah Terhadap Sertipikat Hak Guna Usaha ?
3. Bagaimana Penyelesaian Hukum Terkait adanya Sertipikat Hak Guna Usaha Akibat Kesalahan Menetapkan Batas Tanah ?

### **C. Tujuan Penelitian**

Sesuai dengan masalah yang dikemukakan dalam rumusan masalah yang telah dikemukakan, maka tujuan penelitian yang diharapkan dan ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis penyebab terjadinya kesalahan menetapkan batas tanah terhadap Sertipikat Hak guna Usaha.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum kesalahan menetapkan batas tanah terhadap Sertipikat Hak Guna Usaha.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis penyelesaian hukum terkait adanya Sertipikat Hak Guna Usaha akibat Kesalahan menetapkan batas tanah.

### **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini dilakukan oleh peneliti diharapkan dapat memberikan manfaat dan berguna bagi pihak-pihak yang berkepentingan dengan masalah-masalah dari hasil penelitian tersebut. Adapun kegunaan dari penelitian ini memiliki kegunaan yang dibagi menjadi 2 (dua), yaitu:

#### 1. Secara Teoritis

Secara Teoretis, penelitian ini diharapkan akan berguna untuk :

- a. Diharapkan dapat memberikan jawaban terhadap permasalahan yang sedang diteliti.
- b. Secara teoritis dapat memberikan sumbangan bagi perkembangan ilmu pengetahuan hukum serta dapat dijadikan sebagai bahan informasi bagi

para akademisi maupun sebagai bahan perbandingan bagi penelitian lanjutan, serta dapat menambah tulisan ilmiah diperpustakaan, khususnya di Program Studi Magister Kenotariatan

- c. Sebagai bahan kajian dan informasi untuk melengkapi bahan kepustakaan yang telah ada dalam mempelajari ilmu hukum, khususnya kajian tentang keliru menetapkan batas tanah bagi pemegang sertipikat hak guna usaha

## 2. Secara Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi:

### a. Bagi Peneliti

Sebagai pemenuhan syarat akademis untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) pada Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara serta pemahaman lebih jauh mengenai permasalahan yang berkaitan dengan kesalahan menetapkan batas tanah bagi pemegang sertipikat hak guna usaha

### b. Bagi Akademisi

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran baru dalam perkembangan ilmu hukum perdata khususnya mengenai Kenotariatan, yang mana berkaitan dengan kesalahan menetapkan batas tanah bagi pemegang sertipikat hak guna usaha

### d. Bagi Masyarakat

Dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi bagi masyarakat serta memberikan kepastian hukum bagi masyarakat yang menggunakan jasa Notaris. Khususnya masyarakat Indonesia, penelitian

ini diharapkan dapat memberikan informasi kepada masyarakat mengenai ilmu hukum kenotariatan, hukum perdata, dan hukum agraria khususnya yang berkaitan dengan kesalahan menetapkan batas tanah bagi pemegang sertipikat hak guna usaha

#### **E. Keaslian Penelitian**

Berdasarkan informasi pemeriksaan yang ada dan sepanjang penelusuran kepustakaan yang ada di lingkungan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, khususnya di lingkungan Magister Kenotariatan dan Magister Ilmu Hukum, belum ada penelitian sebelumnya yang berjudul “Kajian Hukum Terhadap Sertipikat Hak Guna Usaha Akibat Kesalahan Menetapkan Batas Tanah (Studi di Kanwil Badan Pertanahan Nasional Sumatera Utara)”. Namun ada beberapa penelitian, antara lain:

1. Nesi Mongeri, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Andalas, dengan judul penelitian : Peran Kantor Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Bpn Kota Padang Dalam Menyelesaikan Permasalahan Sertipikat Hak Milik Ganda Di Kota Padang,
2. Sheila Namira, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sumatera, dengan judul penelitian : Perlindungan Hukum pemegang Sertifikat Hak Guna Usaha Akibat Kekeliruan Penetapan Batas Tanah.
3. Vika Mega Hardhani, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Brawijaya, dengan judul penelitian : Tanggung Jawab Kepala Kantor Pertanahan Atas Penerbitan Sertifikat Ganda (Studi Putusan Nomor 67/G/2017/PTUN.SMG),

Berdasarkan penelitian terdahulu di atas terdapat perbedaan dengan penelitian ini selain objek penelitian juga pembahasan dalam penelitian, penelitian ini juga didukung dengan sumber penelitian terdahulu dan pendapat para ahli, jurnal, artikel dan website, sehingga penelitian ini dapat dikatakan asli dan dapat dipertanggungjawabkan secara akademik dan ilmiah.

## **F. Kerangka Teori dan Konsepsi**

### **1. Kerangka Teori**

Penelitian harus disertai dengan pemikiran-pemikiran teoretis, teori adalah untuk menerangkan dan menjelaskan gejala spesifik untuk proses tertentu. Sedangkan kerangka teori adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat teori, tesis mengenai suatu kasus atau permasalahan yang menjadi bahan perbandingan teoretis. Kerangka teori tersebut bertujuan untuk menyajikan caracara bagaimana mengorganisasi dan menafsirkan hasil-hasil penelitian dan menghubungkan dengan hasil terdahulu. M. Solly Lubis mengatakan bahwa konsep teori merupakan kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, mengenai suatu kasus atau pun permasalahan yang bagi si pembaca menjadi bahan perbandingan.<sup>7</sup>

Menurut Mukti Fajar, mengemukakan bahwa teori adalah suatu penjelasan yang berupaya untuk menyederhanakan pemahaman mengenai suatu fenomena atau teori juga merupakan simpulan dari rangkaian berbagai fenomena menjadi sebuah penjelasan yang sifatnya umum. Sedangkan suatu kerangka teori bertujuan menyajikan cara-cara untuk bagaimana mengorganisasi dan menginterpretasi

---

<sup>7</sup>M Solly, Lubis, 1994, Filsafat Ilmu dan Penelitian, Bandung: Mandar Madju, Hal 90

hasilhasil penelitian dan menghubungkannya dengan hasil-hasil penelitian yang terdahulu.<sup>8</sup>

Landasan dari teori atau disebut juga dengan kerangka teori, ini merupakan dukungan teori dalam membangun atau memperkuat kebenaran dan permasalahan yang dianalisis. Kerangka teori yang dimaksudkan dalam penelitian ini adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, tesis, dari para penulis ilmu hukum di bidang hukum ahli waris, yang menjadi bahan perbandingan, pegangan teoritis, yang mungkin disetujui atau tidak disetujui, yang merupakan masukan bagi penulisan tesis ini. Oleh sebab itu, teori atau kerangka teori mempunyai kegunaan paling sedikit mencakup hal-hal sebagai berikut:

- a. Teori tersebut berguna untuk lebih mempertajam atau lebih mengkhuskan fakta yang hendak diselidiki atau diuji kebenarannya.
- b. Teori sangat berguna di dalam mengembangkan sistem klasifikasi fakta, membina struktur konsep-konsep serta memperkembangkan defenisidefenisi.
- c. Teori biasanya merupakan suatu ikhtisar daripada hal-hal yang telah diketahui serta diuji kebenarannya yang menyangkut objek yang diteliti.
- d. Teori memberikan kemungkinan pada prediksi fakta mendatang, oleh karena telah diketahui sebab-sebab terjadinya fakta tersebut dan mungkin faktor faktor tersebut akan timbul lagi pada masa-masa mendatang.

---

<sup>8</sup>Mukti Fajar et al ., 2010, Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, Hal.134

- e. Teori memberikan petunjuk-petunjuk terhadap kekurangan-kekurangan pada pengetahuan peneliti.

Dalam suatu penelitian hukum, suatu kerangka teori dapat diuraikan menjadi *Grand Theory*, *Middle Range Theory*, dan *Applied Theory*.<sup>10</sup> Adapun teori-teori yang digunakan dalam menjawab rumusan masalah dalam penelitian ini hanya menggunakan *Grand Theory* dan *Middle Range Theory*,

**a. Teori Kepastian Hukum (*Grand Theory*)**

*Grand theory* merupakan teori yang mendasari teori-teori (*middle range theory* dan *applied theory*) yang akan digunakan dalam penelitian. *Grand theory* dalam penelitian ini menggunakan teori kepastian hukum

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian; pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh dan apa yang tidak boleh dilakukan dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah terhadap adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu.<sup>9</sup>

Terhadap adanya aturan dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.<sup>10</sup> Kepastian hukum menggambarkan keadaan dimana perilaku manusia baik individu, kelompok maupun organisasi dapat terikat dan berada dalam koridor yang sudah digariskan oleh aturan hukum.<sup>11</sup>

---

<sup>9</sup>Riduan Syahrani, 1999, Rangkuman Intisari Ilmu Hukum, Bandung: Citra Aditya Bakti, Hal. 23.

<sup>10</sup>Peter Mahmud Marzuki, 2008, Pengantar Ilmu Hukum, Jakarta: Kencana, Hal. 158.

<sup>11</sup>Satjipto Rahardjo, 2003, Sisi lain Dari Hukum di Indonesia, Jakarta: Kompas Media Nusantara, Hal. 25.

Kepastian hukum mempunyai dua segi, yaitu: (1) soal dapat ditentukannya (*bepaalbaarheid*) hukum dalam hal-hal yang kongkrit, artinya pihak-pihak yang mencari keadilan ingin mengetahui apa yang menjadi hukumnya dalam hal yang khusus, sebelum ia memulai suatu perkara, dan (2) kepastian hukum berarti keamanan hukum, artinya perlindungan bagi para pihak terhadap kesewenangan hakim.

Reinhold Zippelius juga membedakan kepastian hukum dalam dua pengertian, yaitu:<sup>12</sup>

1. Kepastian dalam pelaksanaannya, maksudnya bahwa hukum yang resmi diundangkan dilaksanakan dengan pasti oleh negara. Setiap orang dapat menuntut agar hukum dilaksanakan dan tuntutan itu pasti dipenuhi dan setiap pelanggaran hukum akan ditindak dan dikenakan sanksi menurut hukum juga.
2. Kepastian orientasi, maksudnya bahwa hukum itu harus jelas, sehingga masyarakat dan hakim dapat berpedoman padanya. Hal ini berarti bahwa setiap istilah dalam hukum harus dirumuskan dengan terang dan tegas sehingga tak ada keragu-raguan tentang tindakan apa yang dimaksud. Begitu pula aturan-aturan hukum harus dirumuskan dengan ketat dan sempit agar keputusan dalam perkara pengadilan tidak dapat menurut tafsiran subyektif dan selera pribadi hakim. Kepastian orientasi menuntut agar ada prosedur pembuatan dan peresmian hukum yang jelas dan dapat diketahui umum. Kepastian orientasi ini juga menuntut agar hukum dikembangkan secara kontinu dan taat asas. Undang-undang harus saling kait mengkait, harus

---

<sup>12</sup>Franz Magnis Suseno, 2001, *Etika Politik*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama. Hal. 79-

menunjuk ke satu arah agar masyarakat dapat membuat rencana ke masa depan, begitu pula jangan dibuat undang-undang yang saling bertentangan.

Menurut Sudikno Mertokusomo : Kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan putusan dapat dilaksanakan, walau kepastian hukum erat kaitannya dengan keadilan namun hukum tidak identik dengan keadilan. Hukum bersifat umum, mengikat setiap orang, sedangkan keadilan bersifat subyektif, individualistis dan tidak menyama ratakan.<sup>13</sup>

Soerjono Soekanto berpendapat, bagi kepastian hukum yang penting adalah peraturan dan dilaksanakan peraturan itu sebagaimana yang ditentukan. Apakah hukum itu harus adil dan mempunyai kegunaan bagi masyarakat adalah diluar pengutamaan kepastian hukum.<sup>14</sup>

Hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.

Tanpa kepastian hukum orang tidak tahu apa yang harus diperbuatnya dan akhirnya menimbulkan keresahan, tetapi terlalu menitik beratkan kepada kepastian hukum, terlalu ketat mentaati peraturan hukum, akibatnya kaku dan akan menimbulkan rasa tidak adil, apapun yang terjadi peraturannya adalah demikian dan harus ditaati atau dilaksanakan.

---

<sup>13</sup>Soedikno Mertokusomo. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty. 2002. Hal. 160.

<sup>14</sup>Soerjono soekanto. *Suatu Tinjauan Sosiologi Hukum Terhadap Masalah-Masalah Sosial*. Bandung: Alumni. 1982. Hal. 21.

Apabila dikaitkan dengan judul penelitian ini, Teori kepastian hukum digunakan dengan alasan untuk mengetahui bagaimana kepastian hukum sertipikat hak guna usaha akibat keliru menetapkan batas tanah, karena keliru menetapkan batas tanah mengakibatkan tidak pastinya letak batas tanah yang berbatasan serta bagaimana ketentuan tentang dan persyaratan penerbitan hak guna usaha.

Menurut Gustav Radbruch, hukum harus mengandung 3 (tiga) nilai identitas, yaitu Asas kepastian hukum (*rechtmatigheid*), Asas ini meninjau dari sudut yuridis, Asas keadilan hukum (*gerechtigheit*). Asas ini meninjau dari sudut filosofis, dimana keadilan adalah kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan, Asas kemanfaatan hukum (*zwechmatigheid* atau *doelmatigheid* atau *utility*).<sup>15</sup>

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.<sup>16</sup>

---

<sup>15</sup>Gustav Radbruch dalam Dwika, "Keadilan dari Dimensi Sistem Hukum", <http://hukum.kompasiana.com>. (02/04/2011), diakses pada tanggal .

<sup>16</sup>Ibid

Pendapat mengenai kepastian hukum dikemukakan pula oleh Jan M. Otto sebagaimana dikutip oleh Sidharta<sup>17</sup>, yaitu bahwa kepastian hukum dalam situasi tertentu mensyaratkan sebagai berikut :

1. Tersedia aturan-aturan hukum yang jelas atau jernih, konsisten dan mudah diperoleh (*accessible*), yang diterbitkan oleh kekuasaan negara;
2. Bahwa instansi-instansi penguasa (pemerintahan) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya;
3. Bahwa mayoritas warga pada prinsipnya menyetujui muatan isi dan karena itu menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut;
4. Bahwa hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum; dan
5. Bahwa keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.

Kenyataannya kepastian hukum dikaitkan dengan keadilan hukum, maka akan kerap sejalan satu sama lain. Hal dimaksud dikarenakan di satu sisi tidak jarang kepastian hukum mengabaikan Prinsip-prinsip keadilan hukum, sebaliknya tidak jarang pula keadilan hukum mengabaikan kepastian hukum.<sup>18</sup>

Menurut Jimly Ashiddiqie bahwa dalam hukum harus ada keadilan dan kepastian hukum dan kepastian hukum itu penting agar orang tidak bingung, tetapi keadilan dan kepastian hukum itu sendiri merupakan dua sisi dari satu mata uang. Antara keadilan dan kepastian hukum tak perlu dipertentangkan. Kalimatnya tidak boleh dipotong, berarti keadilan pasti identik dengan kepastian

---

<sup>17</sup> Sidharta, Pengantar Hukum Indonesia , Alumni Jakarta , 2006, hal 85

<sup>18</sup> Rahmad Ramadhani, Beda Nama dan Jaminan Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah, (Medan: CV, Pustaka Prima, 2018), hal 17.

yang adil. Kalau ketidakpastian itu terjadi, berarti terjadi ketidakadilan bagi banyak orang. Jangan karena ingin mewujudkan keadilan bagi satu orang, tapi justru menciptakan ketidakadilan bagi banyak orang. Selain harus ada kepastian hukum, tujuan hukum adalah untuk mewujudkan keadilan dan keteraturan. Keadilan, kepastian hukum, dan keteraturan itu harus diwujudkan secara simultan agar tercipta kedamaian hidup bersama.<sup>19</sup>

#### **b. Teori Perlindungan Hukum (*Middle range theory*)**

*Middle range theory* merupakan teori yang digunakan agar pembahasan menjadi lebih fokus dan mendetail atas suatu *grand theory*. *Middle range theory* dalam penelitian ini menggunakan teori perlindungan hukum.

Teori yang digunakan untuk menganalisa terhadap keliru menetapkan batas tanah adalah teori perlindungan hukum. Teori perlindungan hukum sebagaimana yang dikemukakan oleh Sudikno Mertokusumo, dimana keberadaan hukum dalam masyarakat merupakan suatu sarana untuk menciptakan ketentraman dan ketertiban masyarakat, sehingga dalam hubungan antar anggota masyarakat yang satu dengan yang lainnya dapat dijaga kepentingannya. Hukum tidak lain adalah perlindungan kepentingan manusia yang berbentuk norma atau kaedah. Hukum sebagai kumpulan peraturan atau kaedah mengandung isi yang bersifat umum dan normatif; umum karena berlaku bagi setiap orang, dan normatif karena menentukan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan, serta menentukan bagaimana cara melaksanakan kepatuhan pada kaedah.<sup>20</sup>

---

<sup>19</sup>Jimly Ashiddiqie, Keadilan, Kepastian Hukum dan Keteraturan, <http://www.suarakarya-online.com>, diakses tanggal 25 Februari 2023 pukul 10.00 WIB

<sup>20</sup>Sudikno Mertokusumo, Mengenal Hukum Suatu Pengantar, Liberty, Yogyakarta, 2003, Hal. 39.

Tujuan perlindungan hukum diharapkan untuk memperoleh keadilan yang hakiki (*real justice*) atau keadilan yang responsif, akomodatif bagi kepentingan hukum yang sifatnya komprehensif, baik dari aspek pidana maupun dari aspek perdata dan aspek administratif, oleh karena itu mencapai keadilan yang responsif perlu adanya kesadaran hukum dari seluruh lapisan masyarakat yang meliputi instansi pemerintah maupun masyarakat untuk mematuhi hukum itu sendiri.

Menurut Sudikno Mertokusumo, bahwa hukum itu bertujuan agar tercapainya ketertiban dalam masyarakat sehingga diharapkan kepentingan manusia akan terlindungi untuk mencapai tujuannya dan bertugas membagi hak dan kewajiban antar perorangan dalam masyarakat, membagi wewenang dan mengutamakan pemecahan masalah hukum serta memelihara kepastian hukum. Menurut Subekti sebagaimana dikutip oleh Sudikno Mertokusumo, bahwa tujuan hukum itu mengabdikan kepada tujuan Negara, yaitu mendatangkan kemakmuran dan kebahagiaan bagi rakyatnya.<sup>21</sup>

Pada hakikatnya terdapat hubungan antara subjek hukum dengan objek hukum yang dilindungi oleh hukum dan menimbulkan kewajiban. Hak dan kewajiban yang timbul dari hubungan hukum tersebut harus dilindungi oleh hukum, sehingga anggota masyarakat merasa aman dalam melaksanakan kepentingannya. Hal ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum dapat diartikan sebagai suatu pemberian jaminan atau kepastian bahwa seseorang akan mendapatkan apa yang telah menjadi hak dan kewajibannya, sehingga yang bersangkutan merasa aman.

---

<sup>21</sup>Ibid, Hal 57

Perlindungan hukum pada dasarnya difungsikan sebagai suatu keadaan terhadap keberadaan hukum itu sendiri dalam hal mengatur hubungan-hubungan yang terdapat di dalam masyarakat. Jadi pada dasarnya membicarakan hukum sama dengan membicarakan pengertian hukum itu sendiri, karena merupakan elemen-elemen daripada tujuan hukum itu sendiri. Perlindungan hukum adalah suatu keadaan yang menyangkut penyelenggaraan kehidupan manusia sebagai kehidupan bersama. Keadaan tertib yang umum menyiratkan keteraturan yang diterima secara umum sebagai kepantasan minimal yang diperlukan, agar kehidupan bersama tidak berubah menjadi anarki. Masalah perlindungan hukum sering dibahas dengan menggunakan istilah yang berbeda-beda oleh berbagai penulis. Ada yang menyebutkan sebagai suatu sebab bagi keadaan damai, ada juga yang menyebutnya sebagai akibat daripada kepastian hukum. Apapun pengertian yang digunakan untuk perlindungan hukum, tujuan utamanya adalah untuk mencapai ketertiban umum.

Perlindungan hukum memerlukan sesuatu yang mampu mengakibatkan bahwa keadaan masyarakat secara umum adalah tertib, dan bukan sebaliknya. Tata tertib hukum sebenarnya merupakan kepentingan objektif dan sebenarnya dari semua pihak dalam masyarakat. Artinya jika dibiarkan, keadaan umum masyarakat itu bisa saja menjadi tidak tertib.

Perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:

### 1. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

### 2. Perlindungan Hukum Represif.

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.<sup>22</sup>

Teori perlindungan hukum digunakan dalam penelitian ini dengan alasan untuk mengetahui bagaimana perlindungan pemilik sertipikat hak guna usaha akibat kesalahan menetapkan batas tanah serta bagaimana badan pertanahan Nasional mengatasi permasalahan tumpang tindih hak atas tanah. Sebagaimana diketahui bahwa di dalam kenyataannya sering kali perlindungan Hukum diabaikan dalam masyarakat demi kepentingan menguasai hak orang lain maka akibatnya sering merugikan bagi masyarakat

### c. Teori Keadilan (*Applied theory*)

*Applied theory* (teori aplikasi) akan membahas bagaimana asas-asas hukum tertentu dapat digunakan untuk menjawab permasalahan yang diteliti. Menurut Utrecht, asas hukum (*recht beginsel*) adalah dasar dari peraturan-peraturan hukum yang mengkualifikasikan (*kwalificeren*) beberapa peraturan

---

<sup>22</sup>Muchsin. *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*. Surakarta: Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret. 2003. Hal 20.

hukum, sehingga peraturan-peraturan hukum itu bersama-sama merupakan suatu lembaga hukum.<sup>23</sup> *Applied theory* dalam penelitian ini menggunakan teori keadilan

Teori Keadilan sendiri terdiri dari kata adil. Pada kamus Bahasa Indonesia keadilan merupakan tidak sewenang-wenang, tidak memihak, dan tidak berat sebelah<sup>24</sup>. Adil sendiri memiliki arti merupakan keputusan dan tindakan yang berdasarkan dengan norma yang objektif. Keadilan merupakan suatu konsep yang relatif, namun adil untuk tiap orang pun berbeda, ada yang merasa satu adil namun tidak untuk lainnya. Hal ini pun seharusnya sama dengan ketertiban umum yang mana skala keadilan sendiri diakui. Adapun skala dari keadilan sendiri memiliki variasi dari tempat satu ke tempat lainnya, namun pada setiap skala sendiri didefinisikan sebagai pemenuhan yang ditentukan oleh masyarakat sesuai dengan ketertiban yang ada pada masyarakat itu sendiri.

Aristoteles dalam karyanya yang berjudul *Etika Nichomachea* menjelaskan pemikiran tentang keadilan. Bagi Aristoteles ketaatan terhadap hukum (hukum polis pada waktu itu, tertulis dan tidak tertulis) adalah keadilan. Dengan kata lain keadilan adalah keutamaan dan ini bersifat umum. *Theo Huijbers* menjelaskan mengenai keadilan menurut Aristoteles di samping keutamaan umum, juga keadilan sebagai keutamaan moral khusus, yang berkaitan dengan sikap manusia dalam bidang tertentu, yaitu menentukan hubungan baik antara orang-orang, dan keseimbangan antara dua pihak<sup>25</sup>

---

<sup>23</sup>Utrecht, dikutip dalam : Riduan Syahrani, 2008, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung : Citra Aditya Bakti, hlm. 153.

<sup>24</sup>Siska, Hisbullah, Kusnadi Umar, Nilai-Nilai Keadilan Dalam Ketetapan MPR-RI Perspektif Siyasah Syar'iyah, *Jurnal Nilai Keadilan*, 2021. Hal. 1-18

<sup>25</sup>Bahdar Johan Nasution, *Kajian Filosofis Tentang Konsep Keadilan Dari Pemikiran Klasik Sampai Pemikiran Modern*, *Jurnal Yustisia*, 2014. Hal. 1-13

Keadilan di Indonesia sendiri tergambarkan oleh Pancasila yang merupakan dasar dari negara, yang mana keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia<sup>26</sup>. Pada sila kelima tersebut terdapat nilai yang merupakan tujuan dari hidup bersama. Keadilan sendiri didasari dan dijiwai dengan adanya hakikat keadilan kemanusiaan yang mana keadilan pada hubungan manusia dengan dirinya sendiri, manusia dengan manusia lainnya, manusia dengan masyarakat, bangsa, negara hingga hubungan manusia dengan Tuhannya.

Nilai dari keadilan ini harus menjadi dasar yang dijadikan pada hidup bersama kenegaraan dalam mencapai tujuan negara yang mana adalah menciptakan kesejahteraan untuk warga dan seluruh wilayahnya, mencerdaskan seluruh warga. Nilai keadilan ini merupakan dasar pada pergaulan antar negara dan sesama bangsa yang ada di dunia dan prinsip untuk menciptakan ketertiban hidup bersama untuk pergaulan antarbangsa yang ada di dunia dengan berdasarkan prinsip kemerdekaan untuk bangsa, perdamaian abadi dan keadilan pada hidup bersama atau biasa disebut dengan keadilan sosial

## **2. Kerangka Konsepsi**

Istilah konsep berasal dari bahasa Latin, *conceptus* yang memiliki arti sebagai suatu kegiatan atau proses berfikir, daya berfikir khususnya penalaran dan pertimbangan.<sup>27</sup> Konsep diartikan sebagai kata yang menyatukan abstraksi yang digeneralisasikan dari hal-hal khusus yang disebut definisi operasional.<sup>28</sup> Kerangka

---

<sup>26</sup>Husein Muslimin, Tantangan Terhadap Pancasila Sebagai Ideologi dan Dasar Negara Pasca Reformasi, Jurnal Cakrawala Hukum, 2016, Hal. 1-9

<sup>27</sup>Tan Kamello dan Syarifah Andriati, 2011, Hukum Orang Dan Keluarga, Medan: USU. Hal.108

<sup>28</sup> Samadi Suryabrata. *Metodelogi Penelitian*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. 1998. Hal. 31.

konseptual merupakan penggambaran antara konsep-konsep khusus yang merupakan kumpulan dalam arti yang berkaitan, dengan istilah yang akan diteliti dan/atau diuraikan dalam karya ilmiah.

Suatu konsep atau kerangka konsepti pada hakekatnya merupakan suatu pengarah, atau pedoman yang lebih konkrit daripada kerangka teoritis yang sering kali masih bersifat abstrak, sehingga diperlukan definisi-definisi operasional yang akan dapat pegangan konkrit didalam proses penelitian.<sup>29</sup> Pentingnya definisi operasional adalah untuk menghindarkan perbedaan pengertian atau penafsiran mendua (dubius) dari suatu istilah yang dipakai. Oleh karena itu dalam penelitian ini didefinisikan beberapa konsep dasar, agar secara operasional diperoleh hasil penelitian yang sesuai dengan tujuan yang telah ditentukan, yaitu:

- a. Kajian Hukum adalah memandang hukum dalam wujudnya sebagai kaidah yang menentukan apa yang boleh dan tidak boleh yang mencakup kenyataan sosial, kenyataan kultur dan lain sebagainya.
- b. Sertipikat adalah merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan<sup>30</sup>
- c. Hak Guna Usaha adalah hak kebendaan untuk menikmati sepenuhnya barang tak bergerak milik orang lain, dengan kewajiban membayar upeti tahunan

---

<sup>29</sup>Soerjono Soekanto, 2014, Pengantar Penelitian Hukum, UI-Pers, Hal 133.

<sup>30</sup> Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

kepada pemilik tanah, sebagai pengakuan tentang pemilikannya, baik berupa uang maupun berupa hasil atau pendapatan.<sup>31</sup>

- d. Kesalahan adalah bentuk penyimpangan dari aturan yang telah ditentukan, dengan adanya kesalahan tersebut mengakibatkan tidak tercapainya tujuan dengan maksimal.
- e. Menetapkan Batas Tanah adalah merupakan penunjukan batas-batas bidang tanah dan pemasangan tanda batasnya yang dilakukan oleh pemilik hak atas tanah atau kuasanya dan berdasarkan kesepakatan dengan pemegang hak atas tanah atau klausanya di bidang tanah yang berbatasan dengan didampingi oleh pejabat yang berkompeten.

#### **G. Metode Penelitian**

Istilah metodologi berasal dari kata *metode* dan *logi*. Sedangkan kata "metode" berasal dari kata Yunani, yaitu "*methodos*", sambungan kata depan *meta* yang berarti, menuju, melalui, mengikuti, sudah; dan kata benda "*hodos*", yang berarti jalan, perjalanan, cara, arah. Jadi metode ialah cara bertindak menurut sistem aturan tertentu. Sedangkan *logi* artinya ilmu yang berdasarkan logika berfikir. Metodologi artinya ilmu tentang cara melakukan sesuatu dengan teratur (sistematis). Kemudian Soerjono Soekanto merumuskan metode sebagai:

- a. suatu tipe pemikiran yang dipergunakan dalam penelitian dan penilaian,
- b. suatu teknik yang umum bagi ilmu pengetahuan,
- c. cara tertentu untuk melaksanakan suatu prosedur.<sup>32</sup>

---

<sup>31</sup>Pasal 720 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

<sup>32</sup>Ishaq, 2017, Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi, Tesis, serta Disertasi, Alfabeta, Cetakan Kesatu : Bandung. Hal 25-26

## 1. Spesifikasi Penelitian

Dari judul dan permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini dan supaya dapat memberikan hasil yang bermanfaat maka penelitian ini dilakukan dengan bersifat deskriptif analisis. Sebab penelitian ini akan menggambarkan dan melukiskan asas-asas dan peraturan yang berhubungan dengan tujuan penelitian yaitu suatu penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan tentang fakta atau gejala yang menjadi objek penelitian setelah itu diadakan telaah secara kritis. Penelitian yang bersifat deskriptif analitis, maksudnya suatu penelitian yang menggambarkan, menelaah, menjelaskan dan menganalisis hukum baik dalam bentuk teori maupun praktik dari hasil penelitian di lapangan.<sup>33</sup>

## 2. Pendekatan Penelitian

Penelitian hukum dapat dibedakan menjadi:

- a. Penelitian hukum empiris atau penelitian hukum sosiologi yaitu penelitian hukum yang mempergunakan data primer.
- b. Penelitian hukum normatif atau penelitian hukum doktrinal, yaitu penelitian hukum yang mempergunakan data sekunder.

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penulisan tesis ini adalah metode pendekatan empiris, yang bertumpu pada data primer (hasil dari penelitian lapangan). Pendekatan empiris yaitu pendekatan dilakukan dengan penelitian lapangan dengan melihat serta mengamati penerapan peraturan-peraturan tersebut

---

<sup>33</sup>Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986. Hal 1 63.

dalam prakteknya. Pendekatan empiris digunakan mengingat permasalahan yang diteliti mengangkat faktor sosial masyarakat.

### **3. Lokasi Penelitian**

Lokasi Penelitian dilaksanakan di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara yang beralamat di Jl. Brigjend Katamso No.45, A U R, Kec. Medan Maimun, Kota Medan, Sumatera Utara .

### **4. Alat Pengumpul Data**

Sumber data yang dipergunakan dalam penelitian ini terdiri dari data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumber utama, sedangkan data sekunder adalah data yang diperoleh dari bahanbahan pustaka. Adapun sumber data dalam penelitian ini dapat dijabarkan sebagai berikut:

- a. Data primer yaitu data yang diperoleh dari sumber utama melalui penelitian lapangan dengan cara melakukan wawancara dengan Aparatur Sipil Negara (ASN) ataupun Pejabat yang memiliki tugas bagian hubungan hukum pertanahan pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Sumatera Utara.
- b. Data sekunder yaitu data yang bersumber dari bahan-bahan hukum yang terdiri dari:
  - 1) Bahan hukum primer, berupa:
    - a) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
    - b) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

- c) Undang-undang Nomor 14 Tahun 2008 Tentang Keterbukaan Informasi Publik.
- d) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan.
- e) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- f) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.
- g) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 8 Tahun 2018 Tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

- h) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.
  - i) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2018 Tentang Pengelolaan Pengaduan di Lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional;
  - j) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.
  - k) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah.
  - l) Hasil wawancara dengan Aparatur Sipil Negara (ASN) ataupun Pejabat yang memiliki tugas bagian hubungan hukum pertanahan pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Sumatera Utara
- 2) Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Seperti, jurnal, karya ilmiah, naskah akademis, rancangan Undang-undang, hasil penelitian ahli hukum, dan lain-lain.<sup>34</sup>

---

<sup>34</sup>Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2013, Hal. 16.

- 3) Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus dan ensiklopedia<sup>35</sup>

## 5. Prosedur Pengambilan Dan Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dilakukan dengan 2 (dua) cara yaitu :

- a. Studi Lapangan (*Field Research*) Data tersebut diperoleh dengan wawancara yang dilakukan langsung kepada narasumber, dalam hal ini kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara dengan menggunakan daftar pertanyaan sebagai pedoman wawancara dan dilakukan secara terarah agar mendapatkan informasi yang lebih fokus dengan masalah yang diteliti.
- b. Studi Kepustakaan (*Library Research*) adalah penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka untuk memperoleh data dari penelusuran literature kepustakaan, peraturan perundang-undangan, majalah, koran, artikel, dan sumber lainnya yang relevan dengan penelitian”

## 6. Analisis Data

Sesuai dengan sifat penelitian ini yang bersifat deskriptif analitis, dimana analisis data merupakan sebuah proses mengorganisasikan dan mengurutkan data

---

<sup>35</sup>Derita Prapti Rahayu, Sulaiman, Metode Penelitian Hukum, (Yogyakarta: Thafa Media, 2020. Hal. 83.

ke dalam pola kategori dan satuan uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema dan dapat dirumuskan hipotesis kerja seperti yang disarankan<sup>36</sup>

Analisa kualitatif bersifat mendalam dan rinci, sehingga juga bersifat panjang-lebar. Analisis data dalam penelitian ini menggunakan metode kualitatif yaitu metode analisis data yang mengelompokkan dan menyeleksi data yang diperoleh melalui studi kepustakaan sehingga dapat menjawab permasalahan. Sebelum analisis dilakukan, terlebih dahulu diadakan pemeriksaan dan evaluasi terhadap semua data yang telah dikumpulkan kemudian keseluruhan data tersebut akan disusun secara sistematis sehingga menghasilkan klasifikasi yang selaras dengan permasalahan tanah yang akan dibahas dalam penelitian ini dengan tujuan untuk memperoleh jawaban yang baik pula.

Selanjutnya ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode berpikir deduktif, yaitu cara berpikir yang dimulai dari hal-hal yang umum untuk selanjutnya ditarik ke hal-hal yang khusus dengan menggunakan ketentuan berdasarkan pengetahuan umum seperti teori-teori, dalil-dalil, atau prinsip-prinsip dalam bentuk preposisi-preposisi untuk menarik kesimpulan terhadap fakta-fakta yang bersifat khusus<sup>37</sup>

---

<sup>36</sup>Lexy Meleong. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya. 2004. Hal 103.

<sup>37</sup>Mukti Fajar & Yulianto Achmad. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar. 2010. Hal 109.

## **BAB II**

### **PENYEBAB TERJADINYA KESALAHAN MENETAPKAN BATAS TANAH TERHADAP SERTIPIKAT HAK GUNA USAHA**

#### **A. Tinjauan Umum Tentang Hak Guna Usaha**

##### **1. Pengertian Hak Guna Usaha**

Hak Guna Usaha menurut Pasal 28 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria, adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 menambah guna perusahaan perkebunan.<sup>38</sup>

Hak Guna Usaha merupakan hak atas tanah yang bersifat primer yang memiliki spesifikasi. Spesifikasi Hak Guna Usaha tidak bersifat terkuat dan terpenuh. Dalam artian bahwa Hak Guna Usaha ini terbatas daya berlakunya walaupun dapat beralih dengan sendirinya bahwa Hak Guna Usaha ini sebagai hak-hak baru guna memenuhi kebutuhan masyarakat modern dan hanya diberikan

---

<sup>38</sup>Fadhil Yazid. *Pengantar Hukim Agraria*. Medan: Undhar Press. 2020. Hal 55

terhadap tanah-tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Jadi, dapat terjadi atas suatu perjanjian antara pemilik suatu hak milik dengan orang lain.<sup>39</sup>

## 2. Subjek Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha di atas tanah HPL dapat diberikan kepada “pihak lain” yang dikerjasamakan dengan perjanjian pemanfaatan tanah dalam Pasal 138 Undang-undang Cipta Kerja jo. Pasal 7 dan 8 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Menurut Pasal 19 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. subjek hak guna usaha adalah:

- a. Warga negara Indonesia 37
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia

Bagi pemegang Hak Guna Usaha yang tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Guna Usaha, maka dalam waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan tanahnya kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Kalau hal ini tidak dilakukan, maka Hak Guna Usahnya hapus karena hukum dan tanahnya menjadi tanah negara<sup>40</sup>

Pemegang Hak Guna Usaha melaksanakan usaha pertanian, perikanan, dan/atau peternakan paling lama 2 (dua) tahun sejak hak diberikan terdapat dalam Pasal 138 UU Cipta Kerja jo. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021

<sup>39</sup>Supriadi. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika. 2009. Hal 110.

<sup>40</sup>Urip Santoso. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana. 2012. Hal 101-

Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

### **3. Hak Dan Kewajiban Pemegang Hak Guna Usaha**

Pemegang hak guna usaha berhak untuk menguasai dan menggunakan tanah yang dipunyainya untuk melaksanakan usaha di bidang pertanian, perkebunan, perikanan dan atau perternakan. Untuk mendukung usahanya tersebut, maka pemegang hak guna usaha berhak untuk menguasai dan menggunakan sumber air dan sumber daya alam lainnya yang terdapat di atas tanah tersebut dengan memperhatikan ketentuan yang berlaku dan kepentingan masyarakat sekitar.

Pemegang hak guna usaha berkewajiban untuk:

- a. Membayar uang pemasukan kepada Negara.
- b. Melaksanakan usaha pertanian, perkebunan, perikanan, dan/atau perternakan sesuai peruntukan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian hak.
- c. Mengusahakan sendiri tanah Hak Guna Usaha dengan baik sesuai dengan kelayakan usaha berdasarkan kriteria yang ditetapkan oleh instansi teknis.
- d. Membangun dan memelihara prasarana lingkungan dan fasilitas tanah yang ada dalam lingkungan areal Hak Guna Usaha.
- e. Memlihara kesuburan tanah, mencegah kerusakan sumber daya alam dan menjaga kelestarian kemampuan lingkungan hidup sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- f. Menyampaikan laporan tertulis setiap akhir tahun mengenai penggunaan Hak Guna Usaha.
- g. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Usaha kepada Negara setelah Hak Guna Usaha tersebut habis.
- h. Menyerahkan sertipikat Hak Guna Usaha yang telah habis kepada Kepala Kantor Pertanahan (Pasal 12 ayat 1 PP Nomor 40 Tahun 1996).<sup>41</sup>

#### 4. Pemberian Hak Guna Usaha

Pasal 137 dan 138 Undang-undang Cipta Kerja jo. Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Hak guna usaha terjadi karena penetapan pemerintah, yaitu melalui keputusan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk. Pemberian hak guna usaha wajib didaftarkan di buku tanah pada Kantor Pertanahan dan terjadi sejak didaftarkan.

Tanah yang dapat diberikan dengan hak guna usaha adalah tanah negara. Apabila tanah tersebut berupa kawasan hutan, maka pemberian hak guna usaha dapat dilakukan setelah tanah tersebut dikeluarkan dari status kawasan hutan. Apabila tanah yang akan diberikan dengan hak guna usaha sudah dikuasai dengan hak tertentu yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka pemberian hak guna usaha dapat dilaksanakan setelah dilakukan pelepasan hak atas tanah itu. Demikian pula apabila di atas tanah yang akan diberikan hak guna usaha terdapat

---

<sup>41</sup>Fadhil Yazid. Pengantar *Hukum Agraria*. Medan: Undhar Press. 2020. Hal 57.

tanaman atau bangunan milik pihak lain yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka pemilik tanaman atau bangunan tersebut berhak untuk mendapatkan ganti rugi dari pemegang hak guna usaha<sup>42</sup>

Hak Guna Usaha terjadi atau lahir karena, antara lain

a. Hak Guna Usaha di atas tanah negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh menteri antara lain :

1) Mengenai Pemohon:

- a) Identitas Pemohon, atau identitas Pemohon dan kuasanya serta surat kuasa apabila dikuasakan;
- b) Akta pendirian dan perubahan terakhir beserta pengesahannya dari instansi yang berwenang atau peraturan pendirian perusahaan, Nomor Induk Berusaha dari *Online Single Submission* (OSS) atau Tanda Daftar Perusahaan (TDP), dalam hal Pemohon badan hukum;

2) Mengenai Tanahnya, dasar penguasaan atau alas haknya meliputi:

- a) Sertipikat, akta pemindahan hak, akta/surat bukti pelepasan hak, keputusan pelepasan kawasan hutan dari instansi yang berwenang, risalah lelang, putusan pengadilan atau surat bukti perolehan tanah lainnya;
- b) dalam hal bukti kepemilikan tanah sebagaimana dimaksud dalam huruf (a) tidak ada sama sekali maka penguasaan fisik atas tanah dimuat dalam surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah

---

<sup>42</sup>Wawancara dengan Dara Eginda, Staf Bidang Hubungan Hukum Pertanahan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Sumatera Utara tanggal 06 Februari 2023

yang disaksikan paling sedikit 2 (dua) orang saksi dari lingkungan setempat yang mengetahui riwayat tanah dan tidak mempunyai hubungan keluarga serta diketahui kepala desa/lurah setempat atau nama lain yang serupa dengan itu;

- b. Hak Guna Usaha di atas tanah HPL diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh menteri berdasarkan persetujuan dari pemegang HPL Pasal 137 dan 138 Undang-undang Cipta Kerja jo. Pasal 23 PP 18 tahun 2021. Hak Guna Usaha terjadi sejak didaftar oleh kantor pertanahan dan dari pendaftaran tersebut, pemegang Hak Guna Usaha diberikan sertipikat sebagai tanda bukti hak Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Apabila semua persyaratan yang ditentukan dalam permohonan tersebut dipenuhi, maka Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia atau pejabat dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang diberikan pelimpahan kewenangan menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH). SKPH ini wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah dan diterbitkan sertipikat sebagai tanda bukti haknya. Pendaftaran Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH) tersebut menandai lahirnya Hak Guna Usaha.

Pasal 8 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1999 menetapkan bahwa Kepala Kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi berwenang menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH) atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 200 hektar. Jika luas tanah Hak Guna Usaha lebih dari 200 hektar,

maka wewenang menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH) berdasarkan Pasal 14 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1999 adalah Kepala Badan Pertanahan Nasional. Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1999 dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu. Dalam Pasal 7 dinyatakan bahwa Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi memberi keputusan mengenai pemberian Hak Guna Usaha atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 1.000.000 m<sup>2</sup> (satu juta meter persegi). Kalau luas tanahnya lebih dari 1.000.000 m<sup>2</sup> (satu juta meter persegi), maka yang berwenang memberikan Hak Guna Usaha adalah Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.<sup>43</sup>

##### **5. Kendala-Kendala Dalam Pemberian Hak Guna Usaha**

Setiap pemberian hak atas tanah bukanlah sekali-kali tanpa menemui rintangan atau kendala-kendala oleh karena, mengingat rumitnya masalah tanah itu sendiri terkait dengan upaya-upaya pemerintah dalam mewujudkan Catur Tertib Pertanahan sebagai bitnik kebijaksanaan yang ditetapkan pemerintah dalam megenban amanat Undang-undang Pokok Agraria . Di dalam proses pemberian Hak Pengelolaan dan Hak Guna Usaha beberapa kendala-kendala yang dijumpai antara lain:

- a. Izin lokasi dan penerbitan sertifikat.

Menyatakan setelah menerima berkas permohonan hak guna usaha secara lengkap dilakukan kegiatan Kepala Kantor Wilayah memerintah Panitia

---

<sup>43</sup>Urip Santoso. *Op.cit.* Hal 103

Pemeriksaan Tanah “B” yang ditunjuk Surat Keterangan Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Susunan dan Tugas Panitia Pemeriksa tanah, untuk mempersiapkan dan melakukan pemeriksaan tanah serta menyelesaikan risalah pemeriksaan tanah selambat-lambatnya dalam waktu 15 hari kerja. Selanjutnya selambat-lambatnya dalam waktu 7 hari kerja sejak risalah pemeriksaan tanah selesai

Proses permohonan hak guna usaha atas negara yang diajukan oleh perusahaan kendala utama yang dihadapi adalah mengenai bukti/perolehan tanah dari perusahaan pemohon hak guna usaha atas tanah yang dimohon. Hal-hal ini banyak dijumpai atas tanah negara yang menguasainya telah berlangsung sejak dari pemerintah Belanda, misalnya atas tanah yang penggunaannya untuk sarana kepentingan umum, sebab-sebab dari tidak adanya bukti tertulis penguasaan atas tanah tersebut.

Selama ini tidak diketahui secara pasti. Untuk itu oleh pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional telah mengeluarkan petunjuk bahwa apabila tanah yang dikuasai oleh instansi pemerintah tidak lagi memiliki bukti berupa surat. Maka dalam proses pemberian hak guna usaha dimintakan untuk melampirkan dalam permohonannya surat keterangan dari instansi yang bersangkutan bahwa tanah yang dimohon benar-benar telah terdaftar sebagai inventaris/asset dari instansi tersebut. Bilamana dikemudian hari terdapat sengketa dengan pihak lain maka instansi yang bersangkutan bertanggung jawab.

b. Tanda-tanda Batas Bidang Tanah Yang Tidak Jelas

Kurang jelasnya tanda-tanda batas bidang tanah negara yang dimohonkan hak guna usaha dapat menjadi hambatan dalam mempercepat proses pemberian hak guna usaha dengan pihak lain. Dalam kaitan diatas apabila hak guna usaha atas tanah negara nantinya akan ditindaklanjuti dengan pemberian hak lain kepada pihak ketiga. Hal ini akan terjadi antara lain pada kasus tanah-tanah yang perolehan/penguasaannya berasal dari pembebasan tanah dengan ganti rugi kepada para pemilik.

c. Masalah Kewenangan

Menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang ada meningkat bahwa penyelenggaraan otonomi khususnya di bidang pertanahan menjadi urusan yang sangat rumit. Karena penyelenggaraan desentralisasi urusan pertanahan berkaitan erat dengan eksistensi Negara Kesatuan Republik Indonesia agar tetap terjaga unifikasi hukum dalam lapangan hukum tanah/agraria. Maka seyogyanya aturan-aturan mengenai penyelenggaraan kewenangan yang diserahkan oleh pemerintah pusat kepada daerah (kabupaten/Kotamadya) disusun dan diterbitkan dalam waktu secepatnya seiring dengan tuntutan semangat otonomisasi sebagai konsekuensi

d. Kurang paham para pemohon tentang aturan Hak Guna usaha. Tim Penyuluh Badan Pertanahan Nasional sudah memberi penyuluhan tentang pemanfaatan tanah hak guna usaha bersama aturannya.

e. Sumber Daya Manusia di Badan Pertanahan Nasional masih minim dalam pengurusan Hak atas Tanah. Hal ini, terlihat dalam pengurusan hak guna

usaha, sering terlambat. Akan tetapi kendala ini minim terjadi karena para petugas-petugas di lapangan telah di berikan pelatihan mengenai hak atas tanah.

## **6. Jangka Waktu Hak Guna Usaha**

Hak Guna Usaha merupakan hak yang berjangka waktu yang diberikan dengan pemberian, perpanjangan dan pembaruan berdasarkan Pasal 138 Undang-undang Cipta Kerja jo. Pasal 22 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Diberikan dengan 1 (satu) siklus pemberian yakni pemberian pertama kali, perpanjangan dan pembaruan. Pemberian Hak Guna Usaha untuk pertama kali, diberikan dengan jangka waktu paling lama 35 tahun. Untuk jangka waktu perpanjangan Hak Guna Usaha, diberikan dengan jangka waktu paling lama 25 tahun dan untuk pembaruan Hak Guna Usaha diberikan jangka waktu paling lama 35 tahun Pasal 22 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Hak Guna Usaha yang berasal dari tanah negara dapat dilakukan perpanjangan minimal pada waktu usahanya telah efektif dan paling lambat diajukan sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Usaha pemberian awal. Dalam hal pembaruan Hak Guna Usaha, paling lama diajukan 2 (dua) tahun setelah berakhirnya Hak Guna Usaha Pasal 26 Ayat (1) dan (2) beserta Penjelasannya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021

Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Hak Guna Usaha di atas tanah HPL, jangka waktu perpanjangan dan pembaruan dapat dilakukan sekaligus dalam waktu minimal setelah usahanya efektif (*vide* Pasal 26 Ayat (3) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Permohonan perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan Hak Guna Usaha diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Usaha tersebut. perpanjangan atau pembaharuan hak guna usaha dicatat dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten/kota setempat.

Persyaratan yang harus dipenuhi oleh pemegang hak untuk perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan Hak Guna Usaha adalah:

- a. Tanahnya masih diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak tersebut;
- b. Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak; dan
- c. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak.

Memberikan jaminan pengusahaannya pemberian, perpanjangan dan pembaharuan dapat diberikan sekaligus, dan diperlukan persyaratan-persyaratan sebagai berikut

- a. Jangka waktu berdirinya Badan Hukum penerima Hak Guna Usaha dimaksud berdasarkan Akta Pendiriannya harus sesuai dengan jangka waktu pemberian, perpanjangan, dan pembaharuan haknya.
- b. Di atas tanah yang dimohon tidak terdapat penggarapan/pendudukan rakyat secara menetap dan dilindungi Undang-undang.
- c. Tanah masih digunakan sesuai dengan sifat dan tujuan pemberian haknya.

#### **7. Peralihan Hak Guna Usaha**

Hak guna usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain serta di ubah hak nya ( Pasal 30 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Hak Guna Usaha dapat beralih dengan cara pewarisan yang harus dibuktikan dengan adanya surat wasiat atau surat keterangan sebagai ahli waris yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, surat keterangan kematian pemegang hak guna usaha yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, bukti identitas para ahli waris, dan sertipikat hak guna usaha yang bersangkutan. Prosedur peralihan Hak Guna Usaha karena pewarisan diatur dalam Pasal 16 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 jo Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo Pasal 111 dan 112 Permen Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

Hak Guna Usaha juga dapat dialihkan kepada pihak lain yang memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Guna Usaha. Bentuk dialihkan tersebut dapat berupa jual beli, tukar menukar, hibah, penyertaan dalam modal perusahaan yang harus dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) khusus yang

ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional dan dilaporkan kepada menteri, sedangkan lelang harus dibuktikan dengan Berita Acara Lelang yang dibuat oleh pejabat dari Kantor Lelang . Pembuat Akta Tanah (PPAT) khusus menurut Pasal 1 Angka 3 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karen ajabatannya untuk melaksanakan tugas Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan membuat akta Pembuat Akta Tanah (PPAT) tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu. A.P Parlindungan menyatakan Pembuat Akta Tanah (PPAT) khusus yaitu pejabat di lingkungan Badan Pertanahan Nasional terutama untuk pembuatan akta peralihan hak-hak atas tanah yang berstatus hak guna usaha.<sup>44</sup>

Peralihan hak guna usaha wajib didaftarkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dicatat dalam Buku Tanah dan dilakukan perubahan nama dalam sertipikat dari pemegang hak guna usaha yang lama kepada pemegang hak guna usaha yang baru.

#### **8. Hapusnya Hak Guna Usaha**

Hapusnya Hak Guna Usaha diatur dalam Pasal 34 Undang-undang Pokok Agraria yaitu:

- a. Jangka waktunya telah berakhir;
- b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak terpenuhi;
- c. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;

---

<sup>44</sup>A.P. Parlindungan. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju. 1999. Hal 178.

- d. Dicabut untuk kepentingan umum;
- e. Ditelantarkan;
- f. Tanahnya musnah;
- g. Ketentuan dalam Pasal 30 ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria.<sup>45</sup>

Faktor-faktor penyebab hapusnya Hak Guna Usaha dan berimplikasi tanahnya kembali menjadi tanah negara adalah :

- a. Berakhirnya jangka waktu yang ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya;
- b. Telah dibatalkan oleh pejabat yang berwenang sebelum jangka waktunya berakhir karena tidak terpenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan dalam keputusan pemberian hak, dan adanya putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
  - 1) Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
  - 2) Hak gunanya dicabut;
  - 3) Tanahnya ditelantarkan;
  - 4) Tanahnya musnah;
  - 5) Pemegang hak guna usaha tidak memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Guna Usaha.<sup>46</sup>

## **9. Prosedur Dan Persyaratan Penerbitan Sertipikat Hak Guna Usaha**

---

<sup>45</sup>Mawahid. *Pokok-pokok Hukum Agraria Indonesia*. Surabaya: UIN Sunan Ampel Press. 2016. Hal 76.

<sup>46</sup>Sahnan. *Hukum Agraria Indonesia*. Malang: Setara Press. 2016. Hal 85.

Permohonan penerbitan sertipikat hak atas tanah harus menempuh suatu prosedur yang ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional Provinsi dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota selaku instansi yang berwenang menerbitkan sertipikat. Di samping harus menempuh prosedur yang ditentukan, pemohon juga harus memenuhi persyaratan-persyaratan yang ditentukan secara sepihak oleh Badan pertanahan Nasional (melalui peraturan Kepala BPN). Prosedur dan persyaratan itu berbeda-beda tergantung dari jenis hak atas tanahnya.<sup>47</sup>

Penentuan prosedur dan persyaratan penerbitan sertipikat ini dilakukan secara sepihak oleh pemerintah. Meskipun demikian Badan Pertanahan Nasional tidak boleh membuat atau menentukan prosedur dan persyaratan menurut kehendaknya sendiri secara sewenang-wenang, tetapi harus sejalan dengan peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar penerbitan sertipikat hak atas tanah. Pemerintah tidak boleh menentukan syarat yang melampaui batas tujuan yang hendak dicapai oleh peraturan perundang-undangan yang menjadi dasarnya

Prosedur Pengajuan penerbitan sertipikat hak guna usaha sebagai berikut:

1. Permohonan Hak Guna Usaha diajukan secara tertulis kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi setempat (sesuai kewenangan) atau disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.<sup>48</sup>

---

<sup>47</sup>Wawancara dengan Dara Eginda, Staf Bidang Hubungan Hukum Pertanahan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Sumatera Utara tanggal 06 Februari 2023

<sup>48</sup>Wawancara dengan Dara Eginda, Staf Bidang Hubungan Hukum Pertanahan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Sumatera Utara tanggal 06 Februari 2023

2. Permohonan tersebut memuat keterangan mengenai identitas pemohon, keterangan mengenai data fisik dan yuridis dari tanahnya, serta keterangan lain yang dianggap perlu.
3. Permohonan dimaksud juga harus dilampiri dengan :
  - a. fotokopi identitas pemohon atau akta pendirian.
  - b. perusahaan yang telah memperoleh pengesahan dan telah didaftarkan sebagai badan hukum.
  - c. Rencana pengusahaan tanah jangka pendek dan jangka panjang.
  - d. Ijin lokasi atau surat penunjukkan penggunaan tanah atau surat ijin pencadangan tanah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah.
  - e. Bukti pemilikan dan atau bukti perolehan tanah berupa pelepasan kawasan hutan dari instansi yang berwenang, akta pelepasan bekas tanah milik adat atau surat-surat bukti perolehan tanah lainnya.
  - f. Persetujuan Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) atau Penanaman Modal Asing (PMA) atau surat persetujuan dari Presiden bagi Penanaman Modal Asing tertentu.

Adapun biaya yang harus dikeluarkan dalam proses permohonan Hak

Guna Usaha ini meliputi :

1. Biaya pemeriksaan tanah yang dilakukan oleh Panitia Pemeriksaan Tanah B Propinsi setempat.
2. Biaya Pengukuran.
3. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atau Pph. Uang pemasukan yang disetor kepada Negara.

Ketentuan mengenai pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan ini diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 1997 yang telah dirubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000, dimana besarnya BPHTB ditetapkan 5 % dari Nilai Obyek Pajak Kena Pajak. Sedangkan untuk besarnya biaya pemeriksaan tanah yang dilakukan oleh Panitia Pemeriksaan Tanah B Propinsi setempat, biaya pengukuran dan uang pemasukan yang harus dibayar ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 46 Tahun 2002 Tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional.

Proses permohonan Hak Guna Usaha adalah sebagai berikut:

#### 1. Pengukuran

##### a. Kewenangan Pengukuran

Kewenangan Pengukuran bidang tanah pada dasarnya tanggung jawab Kepala Kantor Pertanahan; Untuk keperluan optimasi tenaga dan peralatan pengukuran, serta mempertimbangkan kemampuan teknologi petugas-petugas pengukuran, pengukuran yang luasnya 10ha-1000 ha dilaksanakan oleh Kanwil Badan Pertanahan Nasional; Lebih dari pada 1000 ha dilaksanakan oleh Kementerian Agraria/BPN, dan hasilnya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Persyaratan Pengukuran

- 1) Identitas pemohon;
- 2) Izin Lokasi;
- 3) Bukti Perolehan Tanah atau alas hak;

- 4) Rekapitulasi Perolehan Tanah dan Peta Rekapitulasi Perolehan Tanah;
- 5) Peta permohonan pengukuran dilengkapi layer tugu-tugu batas bidang tanah yang telah terpasang dan telah disahkan oleh direksi perusahaan; Izin dari dinas teknis terkait;
- 6) Peta telaah areal yang dimohon pengukuran dari Kantor Pertanahan/Kanwil Badan Pertanahan Nasional;
- 7) Surat Pernyataan Tidak Sengketa dan Surat Pernyataan Telah Memasang Tanda Batas yang dilampiri dengan Daftar Koordinat Tugu Batas yang telah dipasang.

b. Permohonan Hak

Permohonan diajukan secara tertulis melalui Kantor Pertanahan, dilampiri dengan:

- 1) Identitas pemohon dan/atau kuasanya;
- 2) Surat kuasa, apabila dikuasakan;
- 3) Rekapitulasi perolehan tanah dan peta rekapitulasi perolehan tanah;
- 4) Akta pendirian badan hukum beserta perubahannya, pengesahan/persetujuan dari pejabat yang berwenang dan tanda daftar perusahaan;
- 5) Pertimbangan teknis pertanahan dalam rangka Izin Lokasi.
- 6) Rekapitulasi perolehan tanah dan peta rekapitulasi perolehan tanah yang telah diverifikasi dan divalidasi oleh Kantor Pertanahan.
- 7) Izin/rekomendasi/keterangan dari instansi terkait, yang memuat: izin lokasi sesuai rencana tata ruang; izin usaha dari instansi yang

berwenang; dan surat keterangan bahwa tanah yang dimohon tidak termasuk dalam areal gambut, kawasan hutan dan areal yang terbakar sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- 8) Peta bidang tanah inti dan plasma.
- 9) Persetujuan penanaman modal (jika menggunakan menggunakan fasilitas penanaman modal).
- 10) Perjanjian kerjasama kemitraan dengan masyarakat sekitar yang dilampiri dengan daftar peserta yang ditunjuk berdasarkan usulan dari camat dan lurah/kepala desa setempat yang ditetapkan oleh bupati/walikota/pejabat yang ditunjuk.
- 11) Surat pernyataan direksi perusahaan dalam bentuk akta notariil yang memuat :
  - a) Pernyataan rekapitulasi perolehan dibuat sesuai data yang sebenarnya dan apabila ternyata dikemudian hari terjadi permasalahan menjadi tanggung jawab sepenuhnya perusahaan dan tidak akan melibatkan Kementerian ATR/BPN.
  - b) Pernyataan tanah yang dimohon tidak terdapat konflik/sengketa/perkara dan keberatan dari pihak lain
  - c) Pernyataan peserta plasma adalah benar-benar masyarakat sekitar dan atau masyarakat yang memenuhi persyaratan sebagai peserta plasma.
  - d) Pernyataan kesanggupan melaksanakan tanggung jawab sosial dan lingkungan.

- e) Pernyataan kesanggupan membangun kebun plasma apabila di sekitar lokasi tanah yang dimohon Hak Guna Usaha tidak terdapat masyarakat.

## 2. Satuan Bidang Tanah

Jika tanah yang dimohon diperoleh secara sporadis atau terpencar, permohonan diajukan dalam 1 permohonan dengan luas tanah hasil penjumlahan atau kumulatif.

## 3. Pemeriksaan Tanah

- a. Keputusan Kepala Kantor Pertanahan untuk pemberian Hak Guna Usaha yang merupakan kewenangan Kepala Kantor Pertanahan.
- b. Keputusan Kepala Kanwil Badan Pertanahan Nasional untuk pemberian Hak Guna Usaha yang merupakan kewenangan Kanwil dan Menteri ATR/BPN.
- c. Jika diperlukan, Kepala Kantor Pertanahan atau Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dapat menunjuk Camat dan Kepala Desa/Lurah/Tetua Adat/Tokoh Masyarakat letak tanah yang bersangkutan sebagai pembantu Panitia B.

## 4. Kewenangan Penetapan Hak Guna Usaha

- a. Kewenangan Pemberian Hak Guna Usaha
  - 1. Kantor Pertanahan  $\leq 10$  ha
  - 2. Kanwil Badan Pertanahan Nasional  $> 10$  s/d  $\leq 250$  ha
  - 3. Menteri ATR/BPN  $> 250$  ha

b. Tata Cara Penetapan Hak Guna Usaha dilakukan :

1. Penyiapan konsep Surat Keputusan pemberian Hak Guna Usaha/penolakan oleh unsur teknik pada Kantor Pertanahan atau Kanwil Badan Pertanahan Nasional sesuai kewenangannya.
2. Penerbitan Surat Keputusan pemberian Hak Guna Usaha/penolakan berdasarkan data permohonan dan Risalah Panitia B.
3. Jika pemberian merupakan kewenangan Menteri maka Kanwil menyampaikan data permohonan dan Risalah Panitia B disertai sarana dan pertimbangan.
4. Berdasarkan data permohonan, Risalah Panitia B dan pertimbangan Kanwil Badan Pertanahan Nasional, Menteri Menerbitkan Surat Keterangan pemberian Hak Guna Usaha/penolakannya.

c. Pendaftaran Hak Guna Usaha

- 1) Pendaftaran hak dilakukan di Kantor Pertanahan setempat.
- 2) Jika Surat Keterangan pemberian Hak Guna Usaha merupakan kewenangan Menteri atau Kanwil Badan Pertanahan Nasional, pelaksanaan pendaftaran baru dapat dilakukan setelah salinan Surat Keterangan pemberian Hak Guna Usaha telah diterima oleh Kantor Pertanahan.
- 3) Pelaksanaan pendaftaran dilakukan setelah kewajiban yang tertuang dalam Surat Keterangan dipenuhi oleh penerima Hak Guna Usaha
- 4) Satuan wilayah tata usaha pendaftaran tanah untuk bidang tanah Hak Guna Usaha adalah Kabupaten/Kota

Proses penyelenggaraan pendaftaran tanah berfungsi sebagai peradilan pertanahan sehingga dalam tahapan pekerjaan, terdapat proses adjudikasi yaitu suatu proses yang menetapkan bagaimana status hukum bidang tanah, siapa yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah tersebut dan bagaimana hubungan hukumnya

## **B. Tinjauan Umum Tentang Batas Tanah**

### **1. Pengertian Batas Tanah dan Penetapan Batas Tanah**

Proses pendataran tanah salah satu tahapannya adalah kegiatan pengumpulan data fisik, yang termaksud dalam pengumpulan data fisik salah satunya yaitu penetapan batas bidang tanah. Pengertian Bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang berbatas.

Penetapan terhadap batas bidang tanah merupakan salah satu unsur dari akurat atau tidaknya data fisik, data fisik merupakan keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.<sup>49</sup> Oleh karena itu ada beberapa hal yang harus di perhatikan sehingga pendaftaran tanah tersebut tidak hanya memberikan jaminan kepastian hukum melainkan juga untuk perlindungan hukum bagi para pemiliknya.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah telah memberikan jaminan hukum, bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi tugas teknis dan tugas administrasi. Tugas administrasi

---

<sup>49</sup>Pasal 1 angka 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

tersebut tentunya lebih banyak dikerjakan oleh bagian pengukuran dalam mengolah data teknis yang diukur di lapangan, seperti letak tanah batas bidang tanah ketentuan tanah dan keadaan bangunan yang ada diatas tanah tersebut.

Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidangbidang 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.<sup>50</sup>

Penerbitan sertipikat tanah oleh Badan Pertanahan Nasioanl adalah perbuatan hukum dalam bidang Tata Usaha Negara. Dalam konteks ini, Badan Pertanahan Nasioanl (petugas tata usaha negara) melaksanakan tugasnya berpedoman pada seperangkat peraturan petunjuk pelaksanaannya. Penerbitan sertipikat tanah telah melalui proses tahapan yang ditentukan oleh Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Maka penerbitan sertipikat tanah oleh Badan Pertanahan Nasioanl bersifat konstitutif, yaitu keputusan adaministrasi pemerintah yang menimbulkan akibat hukum. Dan akibat hukumnya, negara menjamin dan melindungi pemilik sertipikat tanah. Siapapun juga wajib menghormati adanya hak ini. Ini sejalan dengan Kedaulatan Hukum (Supremasi Hukum). Bahwa kepastian hukum dan

---

<sup>50</sup>Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

keadilan adalah tujuan dari sistem hukum yang bertujuan untuk mewujudkan kepastian hukum sekaligus keadilan bagi masyarakat sebagai berikut:<sup>51</sup>

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

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*) dan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*maintenance*). Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Sedangkan pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.<sup>52</sup>

Pasal 13 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dikenal 2 macam bentuk Pendaftaran

---

<sup>51</sup>BoediHarsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 1997, Hal 425 – 427.

<sup>52</sup>*Ibid.*, Hal 427 – 429.

tanah untuk pertama kali yaitu pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum terdaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan yang diselenggarakan atas prakarsa Pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Sedangkan pendaftaran tanah secara sporadis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal yang dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.

## **2. Asas *Contradictoire Delimitatie***

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. Penggunaan azas ini dilakukan pada saat kegiatan pengukuran bidang-bidang tanah yang dilakukan oleh petugas sehingga administrasi dalam penempatan batas bidang-bidang tanah

berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan dalam pendaftaran tanah.<sup>53</sup>

Proses penetapan bidang tanah terlebih dahulu dipastikan letaknya dengan memasang tanda-tanda batas disetiap sudut bidang tanah yang bersangkutan, kemudian ditetapkan batas-batasnya oleh pemilik yang berbatasan (*contradictoire delimitatie*). Dalam penetapan batas bidang tanah diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan, dengan penunjukan batas oleh pemegang hak yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh pemegang hak atas tanah yang berbatasan, dan ketentuan persetujuan tersebut dituangkan dalam suatu berita acara yang ditandatangani oleh pihak yang memberikan persetujuan, tanda batas itu dapat berupa pagar beton, pagar tembok atau benda apapun yang bersifat permanen.

Ketentuan mengenai asas ini terdapat dalam yaitu Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 17, 18 dan 19 :

#### **Pasal 17**

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.

---

<sup>53</sup>Omtanah.Com. *Asas Kontradiktur Delimitasi Pendaftaran Tanah*. <https://omtanah.com/2017/03/12/asas-kontradiktur-delimitasi-pendaftaran-tanah/>. Diakses Pada Tanggal 09 Oktober 2022. Pukul 15.30 Wib.

2. Dalam penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis 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**

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 sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, 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.

### **Pasal 19**

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 sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis membuat berita acara mengenai dilakukannya pengukuran sementara sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) dan Ayat (2), termasuk mengenai belum diperolehnya kesepakatan 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 dengan penerapan asas konsensualitas (1320 KUHPerdara), asas konsensualitas sendiri 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.

Terdapat faktor-faktor yang dapat menghambat penerapan asas kontradiktur delimitasi dalam penetapan batas pada proses pendaftaran tanah antara lain :

- a. Adanya sengketa batas tanah, sengketa yang terjadi pada sebuah bidang dapat membuat permusuhan dan pihak-pihak yang berkepentingan tidak dapat saling bertemu dalam pengukuran tanah.

- b. Para pihak yang bersangkutan tidak hadir dalam penetapan batas, Pemohon maupun pemilik tanah yang berbatasan tidak bisa hadir pada waktu penetapan batas tanah, hal ini menghambat dalam pengukuran sehingga memperlambat penyelesaian pendaftaran tanah. Tidak hadirnya pihak yang berbatasan dapat disebabkan karena beberapa hal antara lain, pihak yang berbatasan pada saat penetapan batas berada diluar kota bahkan keluarga atau wakil tidak dapat mengikuti penetapan batas tersebut.
- c. Tanah yang akan diukur tidak dipasang patok, Kurangnya kesadaran masyarakat untuk memelihara tanda batas atau patok bidang tanah yang dimilikinya mengakibatkan petugas ukur dari Badan Pertanahan Nasional akan kesulitan karena batas tanahnya tidak jelas hal ini menyulitkan dalam pengukuran dan pemetaan dan mengakibatkan batas tanahnya tidak jelas,
- d. Persoalan teknis, Pada pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional, seringkali terjadi tidak adanya sejarah tanah secara lengkap pada Kantor Lurah dan Camat, selain itu di kecamatan maupun kelurahan tidak tersedia peta tanah secara keseluruhan sehingga tidak diketahui kepemilikan tanah-tanah di sebuah wilayah administratif.
- e. Kurang atau tidak ada sosialisasi atau petunjuk Pendaftaran Tanah, tidak adanya ketentuan yang dapat dijadikan pedoman yang mengakibatkan kurangnya pengetahuan masyarakat tentang tata cara pengukuran dan penetapan batas bidang tanah sebagaimana dalam Peraturan Pemerintah

Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sehingga untuk mengetahui teknis pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Instansi pertanahan. Kegiatan penyuluhan ini merupakan hal yang sangat penting dalam mendukung terlaksananya penerapan asas kontradiktur delimitasi.

- f. Oknum yang tidak bertanggung jawab/Calo Tanah, Dalam hal ini terdapat beberapa oknum seringkali menjadi penyebab tidak dilaksanakannya penerapan asas kontradiktur delimitasi secara benar dimana pihak-pihak antara lain petugas pengukuran bersama dengan pejabat setempat bekerja sama dalam penambahan keterangan batas tanah pemohon yang menyebabkan terjadinya tumpang tindih batas tanah.
- g. Adanya Itikad tidak baik dari pemilik tanah, Asas ini dilaksanakan dalam setiap pendaftaran tanah agar bidang tanah yang sudah diukur dan dipetakan dikemudian hari tidak terjadi perselisihan atau sengketa mengenai batas-batasnya yang disebabkan oleh hal-hal diatas tersebut sehingga tanah aman dari sanggahan mengenai batas-batas yang telah ditetapkan.

### **3. Penetapan Batas Dalam Pembuatan Peta Bidang**

Hak atas tanah memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula ruang yang ada diatasnya dapat dipergunakan sesuai dengan kepentingan sesuai dengan Undang-undang Pokok Agraria dan peraturan-peraturan hukum yang berlaku. Dalam hal terlaksananya peraturan tersebut para pihak harus memperhatikan juga batas-batas

tanah sehingga tidak terjadi kekeliruan penetapan batas tanah dan terdapat ketidakpastian hukum bagi pemegang hak atas tanah tersebut.

Hal-hal yang mesti dicermati dalam penetapan batas bidang-bidang tanah yang didaftarkan, yaitu:

- a. Setelah ditetapkan ukuran, letak, dan batas maka ditempatkanlah disetiap sudut tanda batasnya. Tanda batas itu dapat berupa besi yang ditanam atau semen yang di cor sedalam sekitar 80 cm dan harus terlihat timbul permukaan tanah sekitar 20 cm.
- b. Penetapan batas bidang tanah harus didasarkan atas kesepakatan para pihak yaitu pemilik tanah yang berbatasan dengan bidang tanah yang didaftarkan. Jika penetapan tanda batas sudah disepakati pihak-pihak dianggap penetapan batas sudah akurat.
- c. Sekalipun tanda batasnya permanen apalagi belum permanen dan penetapannya sudah disepakati dengan para pemilik tanah yang berbatasan, wajib dilakukan pemeliharaan tanda batas tersebut oleh pemegang hak atas tanah. Sering terjadi sengketa akibat tanda batas yang tidak jelas lagi karena pemeliharaan tanda batas itu tidak dilakukan dengan baik.
- d. Kewenangan penetapan batas bidang tanah yang sudah didaftar/belum didaftar dan belum ada surat ukur/gambar situasinya pada pendaftaran tanah secara sistematis dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dan pada pendaftaran tanah secara sporadis oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat.
- e. Jika penetapan batas tidak tercapai kesepakatan dengan pemilik tanah yang berbatasan dengan bidang tanah yang didaftarkan maka dipedomani

sementara batas yang sesuai dengan kenyataan dan selanjutnya dilakukan pengukuran sementara untuk diupayakan kemudian tercapai kesepakatan. Jika musyawarah itu tidak juga mencapai kesepakatan maka harus dimajukan ke pengadilan agar memperoleh keputusan yang berkekuatan hukum tetap.

- f. dengan keputusan Kepala Kantor Pertanahan. Kemudian untuk sudut-sudut batas yang sudah jelas letaknya karena ditandai oleh benda-benda terpasang secara tetap seperti pagar beton, pagar tembok atau tugu/patok penguat pagar kawat, tidak harus dipasang tanda batas.

#### **4. Surat Ukur**

Pembuatan surat ukur adalah pembuatan dokumen yang memuat data fisik atau suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian, sebagai bagian dari rangkaian kegiatan dalam pendaftaran 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 data untuk menghimpun dan menyediakan informasi yang lengkap guna mendukung pelaksanaan pengukuran dan pemetaan.

Menghindari terjadinya sengketa dikemudian hari maka ada berbagai kegiatan dalam pengumpulan dan pengolahan data fisik yaitu :

- a. pengukuran dan pemetaan;
- b. pembuatan peta dasar pendaftaran;
- c. penetapan batas bidang-bidang tanah;
- d. pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan dan pendaftaran;

- e. pembuatan daftar tanah, dan
- f. pembuatan surat ukur.

Surat ukur dibuat dari hasil pengukuran bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya atau dapat juga digunakan peta lain yang memenuhi syarat untuk pembuatan peta pendaftaran. Dalam kegiatan pendaftaran tanah ada 2 peta yang sangat fungsional yaitu peta dasar pendaftaran dan peta pendaftaran. Peta dasar pendaftaran adalah peta yang memuat titik-titik dasar teknik dan unsur-unsur geografis, seperti sungai, jalan, bangunan dan batas fisik bidang-bidang tanah, sedangkan peta pendaftaran adalah peta yang menggambarkan bidang atau bidang-bidang tanah untuk keperluan pembukuan tanah.

Bentuk, isi cara pengisian, penyimpanan dan pemeliharaan surat ukur diatur dalam Pasal 156 sampai Pasal 161 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Surat ukur ini disimpan oleh Badan Pertanahan Nasional dalam himpunan pertahun untuk setiap desa/kelurahan secara berurutan sesuai urutan nomor surat ukur, dan yang satu lagi merupakan bagian tak terpisahkan dari sertipikat tanah untuk menginformasikan tanah tersebut haknya telah terdaftar pada buku tanah. Surat Ukur ini terdiri dari 4 halaman. Setiap Surat Ukur yang telah diterbitkan dicatat dalam Daftar Surat Ukur.

### **C. Penyebab Terjadinya Kesalahan Menetapkan Batas Tanah Terhadap Sertipikat Hak Guna Usaha**

Kepastian hukum kepemilikan tanah selalu diawali dengan kepastian hukum letak batas, letak batas menjadi penting sejak dahulu, pemilik tanah dalam praktek menandai batas tanah mereka dengan garis lurus berupa pagar atau titik-titik sudut bidang tanah dengan patok beton, Tidak jauh berbeda dengan saat ini, penetapan batas tanah yang diatur dalam Undang-undang juga mengharuskan pemilik hak atas tanah untuk menandai batas tanahnya dengan alat-alat tertentu agar tidak menimbulkan kekeliruan sehingga terjadi sengketa antara pemilik batas tanah.<sup>54</sup>

Faktor penyebab kesalahan menetapkan batas tanah, sebagai berikut :

1. Tidak memasang tanda batas yang sesuai, dalam hal ini pemasangan tanda-tanda batas bidang tanah diatur dalam Pasal 21 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sebagai berikut:

#### **Pasal 21**

1. Tanda-tanda batas dipasang pada setiap sudut batas tanah dan, apabila dianggap perlu oleh petugas yang melaksanakan pengukuran juga pada titik-titik tertentu sepanjang garis batas bidang tanah tersebut.
2. Untuk sudut-sudut batas yang sudah jelas letaknya karena ditandai oleh benda-benda yang terpasang secara tetap seperti pagar beton, pagar

---

<sup>54</sup>Wawancara dengan Dara Eginda, Staf Bidang Hubungan Hukum Pertanahan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Sumatera Utara tanggal 06 Februari 2023

tembok atau tugu/patok penguat pagar kawat, tidak harus dipasang tanda batas.<sup>55</sup>

Sedangkan untuk tata cara pembuatan tanda batas tanah dapat dilihat pada Pasal 22 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sebagai berikut:

### **Pasal 22**

1. Untuk bidang tanah yang luasnya kurang dari 10 ha, dipergunakan tanda-tanda batas sebagai berikut:
  - a. Pipa besi atau batang besi, panjang sekurang-kurangnya 100 cm dan bergaris tengah sekurang-kurangnya 5 cm, dimasukkan ke dalam tanah sepanjang 80 cm, sedang selebihnya 20 cm diberi tutup dan dicat merah, atau
  - b. Pipa paralon yang diisi dengan beton (pasir campur kerikil dan semen) panjang sekurang-kurangnya 100 cm dan bergaris tengah sekurang-kurangnya 5 cm, dimasukkan ke dalam tanah sepanjang 80 cm, sedang selebihnya 20 cm dicat merah, atau
  - c. Kayu besi, bengkirai, jati dan kayu lainnya yang kuat dengan panjang sekurangnya 100 cm lebar kayu sekurang-kurangnya 7,5 cm, dimasukkan ke dalam tanah sepanjang 80 cm, sedang selebihnya 20 cm di permukaan tanah di cat merah, dengan ketentuan bahwa untuk di daerah

---

<sup>55</sup>Pasal 21 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

rawa panjangnya kayu tersebut sekurang-kurangnya 1,5 m dan lebar sekurang-kurangnya 10 cm, yang 1 m dimasukkan ke dalam tanah, sedang yang muncul di permukaan tanah dicat merah. Pada kira-kira 0,2 m dari ujung bawah terlebih dulu dipasang dua potong kayu sejenis dengan ukuran sekurang-kurangnya 0,05 x 0,05 x 0,70 m yang merupakan salib; atau

- d. Tugu dari batu bata atau batako yang dilapis dengan semen yang besarnya sekurang-kurangnya 0,20 m x 0,20 m dan tinggi sekurang-kurangnya 0,40 m, yang setengahnya dimasukkan ke dalam tanah, atau
- e. Tugu dari beton, batu kali atau granit dipahat sekurang-kurangnya sebesar 0,10 m persegi dan panjang 0,50 m, yang 0,40 m dimasukkan ke dalam tanah, dengan ketentuan bahwa apabila tanda batas itu terbuat dari beton di tengah-tengahnya dipasang paku atau besi.<sup>56</sup>

Pemasangan tanda batas ini harus juga disaksikan oleh pejabat atau aparat yang mengetahui atau memiliki data siapa-siapa pemilik tanah yang berbatasan. Kantor Pertanahan tidak memiliki data pemilik tanah yang berbatasan bila tanah tersebut belum terdaftar, data pemilik tanah yang berbatasan dimiliki oleh Kepala Desa/ Kelurahan oleh karena itu pelaksanaan asas kontradiktur ini wajib disaksikan oleh aparat desa/kelurahan

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

---

<sup>56</sup>Pasal 22 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Penentuan letak batas secara kontradiktur merupakan perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, hal ini pada beberapa kesempatan menjadi alasan terjadinya tumpang tindih, dikarenakan batas tanah yang tidak jelas sehingga tidak terjadi kesepatan antara para pihak.

2. Sulitnya menghadirkan para pemilik tanah yang berbatasan pada saat dilakukan pengukuran dan disamping itu pemilik tanah tidak mengetahui secara pasti batas letak bidang tanahnya yang benar, sehingga pelaksanaan penetapan batas dan penandatanganan *Veldwerk* atau Gambar Ukur bidang tanah sebagai upaya mendapatkan data yang pasti.
3. Informasi dari para pihak yang tidak sesuai atau informasi palsu yaitu dengan sengaja atau tidak sengaja menunjukkan letak tanah dan batas tanah yang salah juga dapat menjadi alasan terjadinya kesalahan dalam proses pengukuran dikarenakan informasi yang tidak benar. Hal ini berkaitan adanya kesengajaan dari pemohon menunjukkan batas yang bukan haknya dengan tujuan untuk memperoleh keuntungan pribadi dari luas tanah yang bertambah
4. Belum tersedia peta pendaftaran daerah tersebut dapat juga mempersulit proses pengukuran, sehingga dapat terjadi kesalahan dalam menetapkan batas tanah. Dengan adanya peta pendaftaran tanah dan administrasi pertanahan yang baik, kesalahan penempatan letak dan batas dapat diketahui sedini mungkin.
5. Dalam hal kesalahan penetapan batas tanah juga dapat dikarenakan pelaksanaan proses pengukuran tidak dilaksanakan sesuai *Standard Operating Procedure* (SOP) Petugas Ukur dalam Pasal 19 Peraturan Menteri

Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah juncto Pasal 18 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi sebagai berikut:

- a. Untuk keperluan penetapan batas bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah :
  - 1) pemohon yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, atau sistematis
  - 2) pemegang hak atas bidang tanah yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau yang surat ukur/gambar situasinya sudah tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dan pihak yang menguasai bidang tanah yang bersangkutan, dalam pendaftaran tanah secara sistematis, diwajibkan menunjukkan batas-batas bidang tanah yang bersangkutan dan, apabila sudah ada kesepakatan mengenai batas tersebut dengan pemegang hak atas bidang tanah yang berbatasan, memasang tandatanda batasnya.
- b. Penetapan batas bidang tanah sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis, dan oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pegawai Kantor Pertanahan yang ditugaskannya dalam pendaftaran tanah secara sporadik.

- c. Dalam hal pemohon pengukuran atau pemegang hak atas tanah tidak dapat hadir pada waktu yang ditentukan untuk menunjukkan batas-batas bidang tanahnya sebagaimana dimaksud pada Ayat (1), maka penunjukan batas itu dapat dikuasakan dengan kuasa tertulis kepada orang lain.
- d. Dalam hal tanda batas yang sudah terpasang ternyata tidak sesuai dengan hasil penetapan batas sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pemohon pengukuran dan pemegang hak yang bersangkutan memindahkan tanda batas tersebut sesuai dengan batas yang telah ditetapkan.
- e. Penetapan batas dituangkan dalam Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas.
- f. Apabila dalam penetapan batas sekaligus dilakukan penataan batas, maka hasil penataan batas tersebut dituangkan dalam Berita Acara Penataan Batas.
- g. Penataan batas sebagaimana dimaksud pada Ayat (6) harus disetujui oleh pemegang hak yang bersangkutan dan persetujuan tersebut dituangkan juga dalam Berita Acara Penataan Batas.

Dalam beberapa kasus petugas ukur juga dapat menjadi penyebab kesalahan menetapkan batas tanah dikarenakan petugas ukur tidak cermat dalam melaksanakan tugasnya (*human error*).<sup>57</sup>

- 6. Dan penyebab lainnya yang timbul akibat tidak dikuasainya lahan tersebut oleh pemiliknya maka pihak lain mempunyai kesempatan untuk mengambil

---

<sup>57</sup>Wawancara dengan Dara Eginda, Staf Bidang Hubungan Hukum Pertanahan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Sumatera Utara tanggal 06 Februari 2023

lahan atau disebut juga dengan menggarap tanah tersebut sebagian maka dapat terjadinya tumpang tindih.

7. Mafia tanah merupakan kejahatan pertanahan yang melibatkan sekelompok orang yang saling bekerja sama untuk memiliki ataupun menguasai tanah milik orang lain secara tidak sah. Para pelaku menggunakan cara-cara yang melanggar hukum yang dilakukan secara terencana, rapi, dan sistematis. Pemilikan dan penguasaan tanah secara tidak sah tersebut seringkali memicu terjadinya konflik atau sengketa yang acapkali menimbulkan korban nyawa manusia. Lemahnya pengawasan, penegakan hukum, dan kurang adanya transparansi merupakan beberapa penyebab terjadinya mafia tanah. Selain itu, sifat abai masyarakat atas tanah yang dimilikinya juga sering dimanfaatkan oleh mafia tanah untuk menguasai tanahnya secara tidak sah. Ironisnya, korban terkadang tidak tahu sertifikat tanahnya telah berbalik nama karena tidak mengeceknya ke Badan Pertanahan Nasional.<sup>58</sup>

Kepastian hukum hak atas tanah merupakan dengan adanya hak kepemilikan tanah dan disertai dengan bukti sertifikat hak atas tanah, maka kepastian hukum dijamin di hadapan hukum dan perundang-undangan. Dengan terdaftarnya tanah, sebenarnya tidak semata-mata akan terwujud jaminan keamanan akan kepemilikannya dalam menuju kepastian hukum, bahkan seseorang pemilik akan mendapatkan kesempurnaan dari haknya, karena:

- a. Adanya rasa aman dalam memiliki hak atas tanah (*security*)

---

<sup>58</sup>Dian Cahyaningrum, *Pemberantasan Mafia Tanah*, Bidang Hukum Kajian Singkat Terhadap Isu Aktual Dan Strategis. Vol. XIII No.23/I/Puslit/Desember/2021. Hal 2

- b. Mengerti dengan baik apa dan bagaimana yang diharapkan dari pendaftaran tersebut (*simplity*)
- c. Adanya jaminan ketelitian dalam system yang dilakukan (*accuracy*)
- d. Mudah dilaksanakan (*expedition*)
- e. Dengan biaya yang bisa dijangkau oleh semua orang yang hendak mendaftarkan tanah (*cheapness*), dan daya jangkau ke depan dapat diwujudkan terutama atas harga tanah itu kelak (*suitable*).

Bahwa teori kepastian hukum mengenai penyebab kesalahan menetapkan batas tanah Hak Guna Usaha tersebut dianggap sudah mencakup menjelaskan adanya sengketa, konflik, dan perkara ataupun permasalahan lain, yang tentunya dapat menimbulkan ketidakpastian hukum apabila tindakan tersebut menjadi tindakan cacat hukum administratif yang bersifat permanen. melihat kondisi supremasi hukum di Indonesia sungguh memprihatinkan sehingga masyarakat merasakan bahwa keadilan, kebenaran, kepastian hukum, serta ketertiban merupakan suatu barang mahal. Sebagaimana diketahui bahwa di dalam kenyataannya sering kali antara kepastian hukum terjadi benturan dengan kemanfaatan, atau antara keadilan dengan kepastian hukum, atau antara keadilan terjadi benturan dengan kemanfaatan. Hakim menginginkan keputusan yang adil (menurut persepsi keadilan yang dianut oleh hukum tersebut tentunya) bagi sipenggugat atau tergugat atau bagi si terdakwa, maka akibatnya sering akan merugikan kemanfaatan bagi masyarakat luas. Sebaliknya kalau kemanfaatan masyarakat luas dipuaskan, perasaan adil bagi orang tertentu terpaksa harus dikorbankan

**BAB III**  
**AKIBAT HUKUM KESALAHAN MENETAPKAN BATAS TANAH**  
**TERHADAP SERTIPIKAT HAK GUNA USAHA**

**A. Akibat Hukum Keperdataan Terhadap Sertipikat Hak Guna Usaha**

**Akibat Kesalahan Menetapkan Batas Tanah**

Pemberian ganti rugi merupakan hal yang patut atas setiap perbuatan yang merugikan orang lain secara melawan hukum. Pemberian ganti rugi tidak diatur dalam peraturan khusus, namun itu semua tergantung besar kecilnya nilai tafsiran kerugian biaya yang dialami oleh pihak-pihak yang terkena dampak kesalahan dalam pengukuran batas tanah. Ganti rugi terhadap perbuatan melawan hukum adalah suatu bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada orang atau perusahaan yang telah melakukan kesalahan kepada pihak yang dirugikan.

Besar kecilnya ganti rugi ditentukan juga oleh berat ringannya permasalahan penguasaan tanah tersebut. Karena biasanya dalam proses musyawarah dan juga proses teguran sering diabaikan oleh pihak yang beritikad buruk menguasai tanah, sehingga permasalahan tersebut semakin berlarut-larut dan pastinya semakin banyak materi yang harus dikeluarkan. Hal-hal inilah yang menjadi faktor besar kecilnya biaya yang harus dibayarkan kepada pihak yang berhak atas tanah tersebut. Permohonan ganti rugi dapat berupa ganti rugi terhadap biaya nyata yang telah dikeluarkan (materi), misalnya pembayaran biaya

yang telah dikeluarkan dalam upaya musyawarah yang telah dilakukan (semua biaya yang telah dikeluarkan misalnya biaya perjalanan dalam melakukan upaya damai). Dan kemudian biaya Immateril yang biasanya biaya tersebut tidak bisa dinilai dengan uang tetapi dalam sidang pengadilan biasanya dituntut dengan mengganti biaya immaterial dengan uang yang sepantasnya.

Namun adanya ganti rugi atas kepentingan yang tidak dapat dinilai dengan uang, secara tegas diakui pada Pasal 1601 KUHPerdara yang menyatakan bahwa:

“Jika salah satu pihak dengan sengaja atau karena salahnya telah berbuat melawan hukum dengan salah satu kewajibannya dan kerugian yang karenanya diderita oleh pihak lawan tidak dapat dinilai dengan uang, maka Hakim akan menetapkan suatu jumlah uang menurut keadilan, sebagai ganti rugi”

Setelah mendengar keterangan dan fakta-fakta baik dari saksi maupun pihak yang mengalami kesalahan batas tanah yang dilaksanakan dengan musyawarah dikantor Badan Pertanahan Nasional bahwa tindakan yang mengeluarkan dan menerbitkan sertifikat tanah tanpa melalui prosedur yaitu tanpa adanya persetujuan penandatanganan batas-batas tanah milik yang tidak memerhatikan kepentingan orang lain pada batas-batas tanah yang disertipikatkan, dimana pada saat melakukan pengukuran lokasi tanah tidak pernah memberitahu dimana batas-batas tanah mereka dengan kata lain tidak menerapkan asas *Contradictoire Delimitatie* untuk memperoleh kesepakatan antar pemilik tanah, sehingga sangat dirugikan satu samalain.

Bentuk ganti rugi akibat kesalahan dalam pengukuran batas-batas tanah adalah dengan penggantian biaya kerugian yang diakibatkan kesalahan tersebut. Besaran pengantiannya dirembukkan secara mufakat dengan para pihak untuk

mewujudkan keadilan terhadap kerugian yang dialami oleh para pihak.<sup>59</sup> Kepada petugas diberikan sanksi administrasi terhadap kesalahan dalam menjalankan tugasnya. Adapun bentuk sanksi yang bisa diterapkan adalah sanksi teguran kepada pegawai yang melakukan kesalahan tersebut.

Proses penerbitan sertipikat hak atas tanah, bisa saja terdapat kesalahan yang mengakibatkan kerugian orang lain atau cacat administrasi, maka penerbitan sertipikat dapat dibatalkan. Pembatalan hak atas tanah adalah pembatalan keputusan pemberian suatu hak atas tanah atau sertipikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (Pasal 1 angka 14 Permen Agraria/BPN No. 9 Tahun 1999).

Mekanisme pembatalan sertipikat hak atas tanah akibat adanya kerugian yang ditimbulkan pada pihak yang dirugikan maka dilakukan dengan permohonan pembatalan karena cacat hukum administratif, dalam penerbitan sertifikat, dapat dilakukan karena permohonan yang berkepentingan atau oleh Pejabat yang berwenang tanpa permohonan. Cacat administrasi seperti kesalahan prosedur, kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan, kesalahan subjek hak; kesalahan objek hak, kesalahan jenis hak, kesalahan perhitungan luas, terdapat tumpang tindih hak atas tanah, data yuridis atau data fisik tidak benar, atau kesalahan lainnya yang bersifat administratif. Pembatalan karena permohonan dengan cara mengajukan permohonan yang diajukan secara tertulis kepada Menteri atau Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional

---

<sup>59</sup>Wawancara dengan Dara Eginda, Staf Bidang Hubungan Hukum Pertanahan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Sumatera Utara tanggal 06 Februari 2023

melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan (Pasal 107, Pasal 108, Pasal 110 Permen Agraria/BPN Nomor 9 Tahun 1999). Untuk pembatalan tanpa permohonan meskipun telah diatur mekanisme pembatalan, namun hal tersebut sangat jarang dilakukan, karena berpotensi keputusan pembatalan digugat ke pengadilan, maka Kantor Pertanahan lebih menyarankan menyampaikan gugatan atau melaksanakan putusan pengadilan.

Pasal 107 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 menyatakan bahwa cacat hukum administratif adalah apabila terdapat :

1. Kesalahan prosedur;
2. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
3. Kesalahan subjek hak;
4. Kesalahan objek hak;
5. Kesalahan jenis hak;
6. Kesalahan perhitungan luas;
7. Terdapat tumpang tindih hak atas tanah;
8. Data yuridis atau data fisik tidak benar;
9. Serta Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif.<sup>60</sup>

Perlindungan Hukum memberikan kepada orang yang dengan itikad baik memperoleh suatu hak dari orang yang disangka sebagai pemegang hak yang sah. Ketika seseorang tidak dapat melakukan tindakan hukum yang melampaui hak yang dimilikinya, dan akibat dari pelanggaran tersebut batal

---

<sup>60</sup>Fani Martiawan Kumara Putra. *Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Karena Cacat Administratif Serta Implikasinya Apabila Hak Atas Tanah Sedang Dijaminkan*. Perspektif Volume XX No. 2 Tahun 2015 Edisi Mei. Hal 111

demi hukum (*van rechtswegenietig*), yang berakibat perbuatan hukum tersebut dianggap tidak pernah ada dan karenanya tidak mempunyai akibat hukum dan apabila tindakan hukum tersebut menimbulkan kerugian, maka pihak yang dirugikan tersebut dapat meminta ganti rugi kepada pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum tersebut, memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak yang sebenarnya terhadap tindakan pihak lain yang mengalihkan haknya tanpa sepengetahuannya. Oleh karena itu selalu terbuka kemungkinan adanya gugatan kepada pemilik yang namanya tercantum dalam sertipikat dari orang yang merasa sebagai pemiliknya, maka penguasaan sesuatu hak atas tanah oleh orang yang tidak berhak adalah batal. Dengan demikian pemegang hak yang sebenarnya selalu dapat menuntut kembali haknya yang telah dialihkan tanpa sepengetahuannya dari siapa pun hak itu berada. Hal ini sangat penting untuk memberi perlindungan kepada pemegang hak atas tanah yang sebenarnya.

## **B. Akibat Hukum Pidana Terhadap Sertipikat Hak Guna Usaha Akibat**

### **Kesalahan Menetapkan Batas Tanah**

Undang-undang Tindak Pidana Korupsi dan Undang-undang Agraria sama sekali tidak ditemukan suatu istilah mengenai mafia tanah. Namun istilah dari mafia tanah ini dapat ditemukan di dalam Instruksi Teknis Nomor: 01/Juknis/D.VII/2018 Tentang Pencegahan dan Pemberantasan Mafia Tanah. Dijelaskan bahwa pengertian mafia tanah adalah “Orang perseorangan, kelompok, dan/atau badan hukum yang melakukan perbuatan dengan sengaja untuk melakukan tindak pidana yang dapat menimbulkan tindak pidana dan menyebabkan tertundanya pelaksanaan penanganan perkara pertanahan”

Mafia tanah merupakan kejahatan pertanahan yang melibatkan sekelompok orang yang saling bekerja sama untuk memiliki ataupun menguasai tanah milik orang lain secara tidak sah. Para pelaku menggunakan cara-cara yang melanggar hukum yang dilakukan secara terencana, rapi, dan sistematis. Pemilikan dan penguasaan tanah secara tidak sah tersebut seringkali memicu terjadinya konflik atau sengketa yang sering menimbulkan korban nyawa manusia. Lemahnya pengawasan, penegakan hukum, dan kurang adanya transparansi merupakan beberapa penyebab terjadinya mafia tanah. Selain itu, sifat abai masyarakat atas tanah yang dimilikinya juga sering dimanfaatkan oleh mafia tanah untuk menguasai tanahnya secara tidak sah. Ironisnya, korban terkadang tidak tahu sertifikat tanahnya telah berbalik nama karena tidak mengeceknya ke Badan Pertanahan Nasional.

Mafia tanah juga dapat terdiri atas dua individu atau lebih yang berusaha untuk dapat memiliki kekuasaan atas tanah orang lain. Berbagai cara seringkali dilakukan oleh para mafia tanah seperti membuat dokumen palsu, menduduki tanah secara ilegal, melakukan legalisasi di pengadilan, melaksanakan kolusi untuk mendapatkan legalitas bersama oknum, pembuatan insiden yang direkayasa, menghilangkan hak orang lain atas tanah, hingga melakukan penggelapan dan penipuan dengan melakukan kejahatan bersama sebuah badan organisasi atau korporasi<sup>61</sup>

---

<sup>61</sup>Damianus Krismantoro. *Kebijakan Pencegahan dan Pemberantasan Mafia Tanah : Reforma Agraria di Indonesia* Perspektif . Jurnal Kewarganegaraan Vol. 6 No. 3 Oktober 2022. Hal 6033

Keberadaan mafia tanah dapat disebabkan oleh tiga hal, yaitu penegakan hukum yang masih lemah, pengawasan yang masih kurang, dan transparansi yang tidak berjalan dengan baik. Kemudian tanah merupakan suatu kebutuhan dasar yang selalu diminati oleh banyak masyarakat, sehingga kemudian memiliki manfaat ekonomi yang tinggi dan investasi yang sifatnya sangat menguntungkan

Penghilangan bidang tanah merupakan modus operandi yang dilakukan oleh oknum-oknum di Kementerian ATR/BPN bekerjasama dengan mafia tanah. Bahwa modus mafia tanah yang terlibat adalah sebagai berikut:

1. Membuat data baru dengan mencari data yang berhubungan dengan data korban atau data lain yang didalilkan di tempat korban;
2. Melakukan transaksi dengan data baru yaitu dengan melakukan transaksi dengan salah satu ahli waris;
3. Mengajukan permohonan sertifikat dengan mendalilkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dengan menghimbau kepada pembeli yang berminat dengan itikad baik.
4. Negosiasi dengan korban yaitu dengan mengkriminalisasi mencari kesalahan korban melalui proses hukum agar korban mau berunding.
5. Perkelahian di pengadilan, modus ini dilakukan oleh mafia tanah, memasukkan korban ke papan catur, berkelahi di pengadilan, yang hasilnya telah ditentukan bahwa korban memenangkan tingkat I

(Pengadilan Negeri) Tingkat II Pengadilan Tinggi tetapi dieksekusi oleh Mahkamah Agung dan jika korban menang, sulit untuk dieksekusi<sup>62</sup>

Maraknya percaloan tanah muncul karena adanya informasi tersembunyi yang diperoleh spekulasi dari pemerintah yang akan melakukan pengadaan tanah secara tertutup. Artinya tidak diumumkan ke masyarakat sebelum perencanaan, tetapi rencana itu sering bocor ke spekulasi tanah, ini bagus untuk jaringan mafia tanah yang tidak terlihat bentuknya, tetapi sampai hari ini masih ada di sektor pertanahan.

Pelanggaran hukum terhadap bidang pertanahan meliputi perkara perdata dan pidana. Tindak pidana sebagaimana diatur dalam Buku II Kitab Undang-undang Hukum Pidana. Disebut kejahatan tanah karena objek atau tujuannya adalah menguasai tanah. Ada beberapa pasal dalam Kitab Undang-undang Hukum Pidana yang berkaitan dengan aspek pidana seperti perampasan tanah, pemalsuan surat tanah, dan penggelapan tanah yang dikenal sebagai kejahatan kuda poni, termasuk Pasal 385 Kitab Undang-undang Hukum Pidana. Aspek pidana dalam Undang-undang Pokok Agraria diatur dalam Pasal 53 yang menyatakan bahwa kejahatan terhadap tanah disebut pelanggaran. Dalam perspektif aspek pidana, siapa pun yang terlibat dalam praktik mafia tanah dapat diterapkan pada tindak pidana tertentu, yaitu tindak pidana korupsi, sebagai tindakan penyalahgunaan wewenang. Dengan pelaksanaan pasal-pasal yang mengatur tentang penyertaan dan bantuan ditegaskan bahwa, yang mengatur tentang keterlibatan sebagai pelaku,

---

<sup>62</sup>Ibid, Hal 6034

diperintahkan untuk melakukan, ikut serta melakukan atau memberikan bantuan dalam melakukan tindak pidana.

Komitmen penanganan dan penanggulangan mafia tanah telah ditunjukkan oleh pemerintah melalui Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) dan jajarannya. Hal ini tentu sejalan dengan perintah Presiden saat melantik Marsekal TNI (Purn) Hadi Tjahjanto, S.I.P, sebagai Menteri ATR/KBPN menggantikan Sofyan A. Djalil. Arahan Presiden sangat jelas dan tegas, yakni memberikan 3 (tiga) tugas kepada Menteri ATR/KBPN yang baru untuk: (1) menyelesaikan pensertifikatan tanah milik rakyat; (2) penanganan sengketa dan konflik pertanahan, termasuk mafia tanah; serta (3) menangani permasalahan tanah dan tata ruang di Ibu Kota Nusantara (IKN). Dalam beberapa kesempatan Menteri ATR/KBPN menyatakan bahwa “dalam penyelesaian sengketa dan konflik pertanahan, termasuk pemberantasan mafia tanah harus terjalin sinergi antara 4 pilar, yaitu Kementerian ATR/BPN, Pemerintah Daerah, Aparat Penegak Hukum dan Lembaga Peradilan”. Sinergi inilah yang tampaknya sudah mulai menunjukkan hasilnya, yakni terungkapnya beberapa kasus yang diduga melibatkan mafia tanah. Mafia tanah adalah penjahat yang menggunakan tanah sebagai objek kejahatan, melalui persekongkolan yang melibatkan berbagai pihak yang terkait dalam pengurusan dan pelayanan pertanahan

### **C. Akibat Hukum Tata Usaha Negara Terhadap Sertipikat Hak Guna Usaha Akibat Kesalahan Menetapkan Batas Tanah**

Sertipikat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan menurut Pasal 2 Peraturan

Presiden Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional) menegaskan tentang tugas Badan Pertanahan Nasional yaitu bertugas membantu Presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan baik berdasarkan Undang-undang Pokok Agraria maupun peraturan perundang-undangan lainnya yang meliputi pengaturan penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, pengurusan hak-hak tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijaksanaan yang ditetapkan oleh Presiden. Dengan demikian Kantor Pertanahan merupakan pejabat pemerintah pada tingkat daerah. Sehingga Kantor Pertanahan merupakan Pejabat

Tata Usaha Negara sebagaimana ditentukan pada Pasal 1 Angka 9 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Undang- Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, bahwa Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata. Pendaftaran tanah merupakan suatu tindakan hukum atas tanah yang dilakukan oleh Kantor Petanahan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam kapasitasnya sebagai Pejabat Tata Usaha Negara. Penetapan tertulis diatur dalam Pasal 1 Angka 9 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua

Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang dalam penjelasan Pasal 1 angka tersebut dinyatakan bahwa istilah penetapan tertulis terutama menunjuk kepada isi dan bukan kepada bentuk keputusan yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara.

Keputusan ini memang diharuskan tertulis, namun yang disyaratkan tertulis bukanlah bentuk formatnya seperti surat keputusan pengangkatan dan sebagainya. Persyaratan tertulis itu diharuskan untuk kemudahan pembuktian, oleh karena itu sebuah memo atau nota dapat memenuhi syarat tertulis tersebut dan akan merupakan suatu keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara menurut undang-undang ini apabila sudah jelas Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara mana yang mengeluarkannya; maksud serta mengenai hal apa isi tulisan itu; dan kepada siapa tulisan itu ditujukan dan apa yang ditetapkan di dalamnya.<sup>63</sup> Hal ini berarti bahwa sertipikat tanah merupakan refleksi dari suatu penetapan tertulis sehingga setiap adanya gugatan yang berhubungan dengan sertipikat tanah menjadi kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara.

Ketentuan sebagaimana di atas dapat disimpulkan bahwa suatu keputusan dapat digolongkan sebagai keputusan Tata Usaha Negara apabila memenuhi unsur:

1. Penetapan tertulis
2. Dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara
3. Berisi tindakan hukum tata usaha negara

---

<sup>63</sup>Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Surabaya, 2003, Hal. 206-207

4. Menimbulkan akibat hukum bagi orang maupun badan hukum perdata.

Sertipikat hak atas tanah dilihat segi bentuknya merupakan penetapan tertulis dikeluarkan oleh badan tata usaha negara, yakni Badan Pertanahan Nasional berdasarkan hukum publik/administrasi negara, bersifat konkret yakni obyek tertentu, baik mengenai letak, batas dan luas tanah, bersifat individual, yakni ditujukan kepada orang tertentu atau badan hukum tertentu, bersifat final karena menimbulkan hak dan kewajiban bagi pemegang sertipikat hak atas tanah dalam keputusan tersebut dapat merugikan orang yang dapat dibatalkan sertipikatnya.

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara tidak mengatur secara tegas tentang syarat sahnya keputusan. Akan tetapi hal itu dapat ditafsirkan secara *a contrario* atau berkebalikan dari ketentuan Pasal 53 Ayat (2) dan penjelasannya yang mengatur alasan-alasan yang dapat digunakan mengajukan gugatan tidak sahnya keputusan, sebagai berikut :

- a. Keputusan tata usaha negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Keputusan tata usaha negara yang digugat ini bertentangan dengan asas-asas umum pemerintah yang baik.

Bahwa pelaksanaan asas pemerintahan menurut hukum (*Rechtmatig bestuur*), khususnya menyangkut penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara

meliputi :

- a. Asas bertindak sesuai dengan peraturan perundang-undangan (*Welmatigheid*) Kesesuaian tersebut menyangkut wewenang, prosedur dan substansi keputusan.
- b. Asas tidak menggunakan wewenang untuk tujuan lain (larangan “*detournement de pouvoir*”).
- c. Asas tidak rasional, wajar atau dapat dirumuskan sebagai asas “tidak bertindak sewenang-wenang”.
- d. Bertindak sesuai dengan asas-asas umum pemerintah yang baik.<sup>64</sup>

Perlindungan hukum yang disediakan pemerintah melalui Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan, “sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”

Perlindungan hukum yang didapatkan oleh setiap subjek hukum berupa perlindungan hukum preventif yaitu perlindungan hukum yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran dengan memberikan kesempatan kepada rakyat untuk mengajukan keberatan (*inspraak*). Kemudian terdapat Perlindungan Hukum represif yaitu perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

---

<sup>64</sup>Paulus Effendi Lotulung, *Himpunan Makalah Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik(AAUPB)*, Citra Aditya Bhakti, Jakarta, 2001, Hal.119

**BAB IV**  
**PENYELESAIAN HUKUM TERKAIT ADANYA SERTIPIKAT HAK**  
**GUNA USAHA AKIBAT KELIRU MENETAPKAN BATAS TANAH**

Penyelesaian sengketa, merupakan isu yang selalu muncul dari masa ke masa seiring pertumbuhan penduduk, perkembangan pembangunan dan meluasnya akses berbagai pihak untuk memperoleh tanah sebagai modal dasar dalam berbagai kepentingan. Penerapan untuk menyelesaikan permasalahan tanah sangat tidak mudah dan dibutuhkan pengetahuan, karena tanah sangat berarti sebagai eksistensi seseorang, kebebasan, serta harkat dirinya sebagai manusia.

Sengketa Pertanahan, merupakan isu yang selalu muncul dan selalu aktual dari masa ke masa, seiring dengan penambahan penduduk, perkembangan, pembangunan, dan semakin meluasnya akses berbagai pihak untuk memperoleh tanah sebagai modal dasar dalam berbagai kepentingan.

Masalah yang menyangkut tentang tanah merupakan permasalahan yang paling kompleks dan penyelesaiannya cukup rumit. Selain membutuhkan waktu yang lama dalam upaya penyelesaian permasalahannya, juga terlalu banyak melibatkan pihak-pihak yang mempunyai kepentingan didalam permasalahan tersebut. Masalah pertanahan hampir terjadi diseluruh Indonesia. yang karena kebutuhan masyarakat maka pemerintah memilih tidak memperpanjang Hak Guna Usaha dengan tujuan untuk kepentingan masyarakat. Pemerintah menganggap

bahwa rakyat lebih membutuhkan lahan tersebut guna memenuhi kebutuhan hidup dan mensejahterakan seluruh masyarakat.<sup>65</sup>

Hadirnya hukum dalam kehidupan bermasyarakat, berguna untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan kepentingan-kepentingan yang biasa bertentangan antara satu sama lain. Maka dari itu, hukum harus bisa mengintegrasikannya, sehingga benturan-benturan kepentingan itu dapat ditekan seminimal mungkin.<sup>66</sup>

#### **A. Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Badan Peradilan Tata Usaha Negara (Penyelesaian Litigasi)**

Lembaga peradilan sebagai institusi yang diciptakan oleh sistem hukum dengan fungsi sebagai sarana penyelesaian sengketa yang adil melalui proses peradilan yang sederhana, cepat dan biaya ringan.<sup>67</sup> Sampai saat ini pengadilan masih dipercaya masyarakat sebagai lembaga untuk menyelesaikan sengketa. Keberadaan lembaga pengadilan merupakan suatu lembaga yang berfungsi untuk mengkoordinasi sengketa-sengketa yang terjadi dalam masyarakat pencari keadilan yang mempercayai jalur litigasi. Proses penyelesaian sengketa oleh para pihak yang

---

<sup>65</sup>Arke Furman Ambat, Alpi Sahari, Surya Perdana, *Penanggulangan Bentrok Massa Akibat Konflik Pertanahan oleh Satuan Brimob Polda Sumatera Utara*. Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS) ISSN 2622-3740 (Online)Vol 3, No. 1, Agustus 2020:70-10, Hal. 71

<sup>66</sup>R. Juli Moertiono. Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dalam Perspektif Teori Perlindungan Hukum. Jurnal Penelitian, All Fields of Science J-LAS. Vol.1, No.3, Sept 2021. Hal 256.

<sup>67</sup> Peradilan yang sederhana, cepat dan biaya ringan adalah sebagian asas-asas peradilan yang secara konsisten tercantum di dalam undang-undang yang mengatur kekuasaan kehakiman pasca kemerdekaan. Fakta tetap tercantumnya ketiga asas tersebut di dalam undang-undang yang mengatur kekuasaan kehakiman mencerminkan pentingnya menegakkan ketiga asas tersebut dalam sistem peradilan Indonesia, Muhammad Alim, 2011, *Sekilas Tentang : Peradilan Sederhana, Cepat Dan Biaya Ringan*, Varia Peradilan No. 305, Hal 5.

bersengketa dapat dilakukan melalui jalur litigasi atau Lembaga peradilan negara. Hal ini berarti sengketa tersebut akan diperiksa oleh hakim pengadilan dalam suatu rangkaian persidangan. Penyelenggaraan peradilan dilaksanakan oleh sebuah Mahkamah Agung dan badan peradilan yang berada di bawahnya dalam lingkungan Peradilan Umum, Peradilan Agama, Peradilan militer, peradilan tata usaha negara, dan oleh sebuah Mahkamah Konstitusi. Pengadilan sebagai pelaksana kekuasaan kehakiman mempunyai tugas pokok untuk menerima, memeriksa, dan mengadili serta menyelesaikan setiap sengketa yang diajukan kepadanya guna menegakkan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila, demi terselenggaranya negara hukum Republik Indonesia.

Ketentuan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah jelas-jelas memberikan jaminan teknis dan jaminan hukum, sehingga dengan ini pula menentukan dengan seksama bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah itu meliputi tugas teknis dan tugas administrasi. Tugas teknis tersebut tentunya lebih banyak dikerjakan oleh bagian pengukuran dalam mengolah data teknis yang diukur lapangan, seperti letak tanah, batas bidang tanah ketentuan tanah dan keadaan bangunan yang ada di atas tanah tersebut.

Sementara tugas administrasi termasuk meneliti keabsahan bukti awal, menetapkan serta memutuskannya sebagai alat bukti yang dapat diajukan untuk bukti permulaan, untuk kemudian mendaftarkannya dan memberikan bukti haknya, serta mencatat peralihan (mutasi) hak itu bila akan dimutasikan. Juga memelihara rekaman itu dalam suatu daftar yang dapat dipertanggungjawabkan

Usaha untuk menghindari terjadinya sengketa sertifikat hak atas tanah sebenarnya dapat dilakukan sejak awal, dan secara preventif pada saat permohonan pemberian hak dalam proses pendaftaran tanah. Tindakan yang bersifat pencegahan ini sebenarnya lebih efektif dibandingkan dengan usaha penyelesaian sengketa apabila masalah tersebut telah menjadi kasus (represif), dengan tidak mengesampingkan usaha teknis lain berupa pembinaan peraturan serta ketentuan yang ada.

Pengadilan Tata Usaha Negara Sengketa Tata Usaha Negara diselesaikan dengan dua cara yakni:

1. Melalui upaya administrasi (vide Pasal 48 UU No. 5 Tahun 1986).<sup>68</sup> Cara ini merupakan prosedur yang dapat ditempuh seseorang atau badan hukum perdata apabila tidak puas terhadap suatu keputusan Tata Usaha Negara. Bentuk upaya administrasi adalah:
  - a. Banding administratif, yaitu penyelesaian upaya administrasi yang dilakukan oleh instansi atasan atau instansi lain dari yang mengeluarkan keputusan.
  - b. Keberatan, yaitu penyelesaian upaya administrasi yang dilakukan sendiri oleh badan atau pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan keputusan itu.
2. Melalui gugatan Subjek atau pihak-pihak yang berperkara di Pengadilan Tata Usaha Negara ada dua pihak, yaitu:

---

<sup>68</sup>Erman Suparman, Kitab Undang-Undang PTUN (Peradilan Tata Usaha Negara), Fokusmedia, Bandung, 2004, Hal 59.

- a. Penggugat, yaitu seseorang atau badan hukum perdata yang merasa dirugikan dengan dikeluarkannya keputusan tata usaha negara oleh badan atau pejabat tata usaha negara baik di pusat atau di daerah.
- b. Tergugat, yaitu badan atau pejabat tata usaha negara yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya.<sup>69</sup> Hak Penggugat:
  - 1) Mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan tata Usaha Negara terhadap suatu keputusan tata usaha negara (Pasal 53).<sup>70</sup>
  - 2) Didampingi oleh seorang atau beberapa orang kuasa hukum (Pasal 57).<sup>71</sup>
  - 3) Mengajukan kepada ketua pengadilan untuk bersengketa cuma-cuma (Pasal 60).<sup>72</sup>
  - 4) Mendapat panggilan secara sah (Pasal 65).
  - 5) Mengajukan permohonan agar pelaksanaan keputusan Tata Usaha Negara itu ditunda selama pemeriksaan sengketa berjalan, sampai ada putusan pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap (Pasal 67).
  - 6) Mengubah alasan yang mendasari gugatannya hanya sampai dengan replik asal disertai alasan yang cukup serta tidak merugikan kepentingan tergugat (Pasal 75 Ayat 1).

---

<sup>69</sup>Ibid. , Hal 5.

<sup>70</sup> Erman Suparman, Kitab Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, Fokusmedia, 2004, Hal 61.

<sup>71</sup>Ibid., Hal 63

<sup>72</sup>Ibid., Hal. 64

- 7) Mencabut jawaban sebelum tergugat memberikan jawaban (Pasal 76 Ayat 1).
- 8) Mempelajari berkas perkara dan surat-surat resmi lainnya yang bersangkutan di kepaniteraan dan membuat kutipan seperlunya (Pasal 81).
- 9) Membuat atau menyuruh membuat salinan atau petikan segala surat pemeriksaan perkaranya, dengan biaya sendiri setelah memperoleh izin ketua pengadilan yang bersangkutan (Pasal 82). Mengemukakan pendapat yang terakhir berupa kesimpulan pada saat pemeriksaan sengketa sudah diselesaikan (Pasal 97 Ayat 1).
- 10) Mencantumkan dalam gugatannya permohonan kepada pengadilan supaya pemeriksaan sengketa dipercepat dalam hal terdapat kepentingan penggugat yang cukup mendesak yang harus dapat disimpulkan dari alasan-alasan permohonannya (Pasal 98 Ayat 1).
- 11) Mencantumkan dalam gugatannya permohonan ganti rugi (Pasal 120).
- 12) Mencantumkan dalam gugatannya permohonan rehabilitasi (Pasal 121).
- 13) Mengajukan permohonan pemeriksaan banding secara tertulis kepada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara dalam tenggang waktu empat belas hari setelah putusan Pengadilan Tata Usaha Negara diberitahukannya secara sah (Pasal 122)

14) Menyerahkan memori banding dan atau kontra memori banding serta surat keterangan bukti kepada panitera Pengadilan Tata Usaha Negara dengan ketentuan bahwa salinan memori banding dan atau kontra memori banding diberikan kepada pihak lainnya dengan perantara panitera pengadilan (Pasal 126 Ayat 3).

15) Mengajukan permohonan pemeriksaan kasasi secara tertulis kepada Mahkamah Agung atas suatu putusan tingkat terakhir pengadilan (Pasal 131).

16) Mengajukan permohonan pemeriksaan peninjauan kembali kepada Mahkamah Agung atas suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (Pasal 132).

Kewajiban Penggugat: Membayar uang muka biaya perkara (Pasal 59). Hak

Tergugat:

1. Didampingi oleh seorang atau beberapa orang kuasa hukum (Pasal 57).
2. Mendapat panggilan secara sah (Pasal 65).
3. Mengubah alasan yang mendasari jawabannya hanya sampai duplik asal disertai alasan yang cukup serta tidak merugikan kepentingan penggugat (Pasal 75 Ayat 2).
4. Apabila tergugat sudah memberikan jawaban atas gugatan, pencabutan gugatan oleh penggugat akan dikabulkan oleh pengadilan hanya apabila disetujui tergugat (Pasal 76 Ayat 2).
5. Mempelajari berkas perkara dan surat-surat resmi lainnya yang bersangkutan di kepaniteraan dan membuat kutipan seperlunya (Pasal 81).

6. Mengemukakan pendapat yang terakhir berupa kesimpulan pada saat pemeriksaan sengketa sudah diselesaikan (Pasal 97 Ayat 1).
7. Bermusyawarah dalam ruangan tertutup untuk mempertimbangkan segala sesuatu guna putusan sengketa tersebut (Pasal 97 Ayat 2).
8. Mengajukan permohonan pemeriksaan banding secara tertulis kepada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara dalam tenggang waktu empat belas hari setelah putusan Pengadilan Tata Usaha Negara diberitahukan secara sah (Pasal 122).
9. Menyerahkan memori banding dan atau kontra memori banding serta surat keterangan bukti kepada panitera Pengadilan Tata Usaha Negara dengan ketentuan bahwa salinan memori banding dan atau kontra memori banding diberikan kepada pihak lain dengan perantara panitera pengadilan (Pasal 126 Ayat 3).
10. Mengajukan permohonan pemeriksaan kasasi secara tertulis kepada Mahkamah Agung suatu putusan tingkat terakhir pengadilan (Pasal 131)
11. Mengajukan permohonan pemeriksaan peninjauan kembali kepada Mahkamah Agung atas suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (Pasal 132). Kewajiban Tergugat:
  - a. Manakala gugatan dikabulkan, badan atau pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan keputusan Tata Usaha Negara wajib (Pasal 97 Ayat 9)
    - 1) Mencabut keputusan Tata Usaha Negara yang bersangkutan.

- 2) Mencabut keputusan Tata Usaha Negara yang bersangkutan dan menerbitkan keputusan Tata Usaha Negara yang baru.
  - 3) Menerbitkan keputusan Tata Usaha Negara dalam hal gugatan didasarkan pada Pasal 3.
- b. Apabila tidak dapat atau tidak dapat dengan sempurna melaksanakan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap disebabkan oleh berubahnya keadaan setelah putusan pengadilan dijatuhkan dan atau memperoleh kekuatan hukum tetap, ia wajib memberitahukannya kepada ketua pengadilan dan penggugat (Pasal 117 Ayat 1).
  - c. Memberikan ganti rugi dalam hal gugatan penggugat atas permohonan ganti rugi dikabulkan oleh pengadilan (Pasal 120).
  - d. Memberikan rehabilitasi dalam hal gugatan penggugat atas permohonan rehabilitasi dikabulkan oleh pengadilan (Pasal 121).

Bahwa pengadilan telah memutus perkara pemilikan tanah yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), pihak yang dimenangkan harus mengajukan permohonan kepada Kepala BPN/Kantor Pertanahan, yang membatalkan sertifikat tanah pihak yang dikalahkan.

Keadilan yang dimaksudkan dalam putusan hakim merupakan tidak memihak terhadap salah satu pihak perkara, mengakui adanya persamaan hak dan kewajiban kedua belah pihak. Dalam menjatuhkan putusan, hakim harus sesuai dengan peraturan yang ada sehingga putusan tersebut dapat sesuai dengan keadilan yang diinginkan oleh masyarakat. Pihak yang menang dapat menuntut

atau mendapatkan apa yang menjadi haknya dan pihak yang kalah harus memenuhi apa yang menjadi kewajibannya. Dalam rangka menegakkan keadilan, putusan hakim di pengadilan harus sesuai dengan tujuan sejatinya yaitu memberikan kesempatan yang sama bagi pihak yang berperkara di pengadilan. Nilai keadilan juga bisa diperoleh ketika proses penyelesaian perkara dilakukan secara cepat, sederhana, biaya ringan karena menunda-nunda penyelesaian perkara juga merupakan suatu bentuk ketidakadilan.

## **B. Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Badan Pertanahan Nasional (Penyelesaian Non Litigasi)**

Penyelesaian melalui Instansi Badan Pertanahan Nasional, dilakukan melalui langkah-langkah :

### **1. Adanya pengaduan**

Sengketa hak atas tanah timbul karena adanya pengaduan atau keberatan dari orang/badan hukum yang berisi kebenaran dan tuntutan terhadap suatu keputusan Tata Usaha Negara di lingkungan Badan Pertanahan Nasional, dimana keputusan Pejabat tersebut dirasakan merugikan hak-hak mereka atas suatu bidang tanah tertentu. Sengketa hak atas tanah meliputi beberapa macam antara lain mengenai status tanah, siapa-siapa yang berhak, bantahan

terhadap bukti-bukti perolehan yang menjadi dasar pemberian hak atau pendaftaran dalam buku tanah.

## 2. Penelitian dan pengumpulan data

Setelah berkas pengaduan diterima pejabat yang berwenang mengadakan penelitian terhadap data/administrasi maupun hasil di lapangan/fisik mengenai penguasaannya sehingga dapat disimpulkan pengaduan tersebut beralasan atau tidak untuk diproses lebih lanjut.

## 3. Pencegahan (mutasi)

Mutasi tidak boleh dilakukan agar kepentingan orang atau badan hukum yang berhak atas tanah yang disengketakan tersebut mendapat perlindungan hukum. Apabila dipandang perlu setelah Kepala Kantor Pertanahan setempat mengadakan penelitian dapat dilakukan pemblokiran atas tanah sengketa atau dilakukan pencegahan/penghentian sementara terhadap segala bentuk perubahan (mutasi) tanah sengketa.

## 4. Musyawarah (mediasi)

Penyelesaian melalui cara musyawarah merupakan langkah pendekatan terhadap para pihak yang bersengketa, seringkali menempatkan pihak instansi/Kantor Pertanahan sebagai mediator dalam penyelesaian secara kekeluargaan ini, sehingga diperlukan sikap tidak memihak dan tidak melakukan tekanan-tekanan, justru mengemukakan cara penyelesaiannya.<sup>73</sup>

Mediasi diartikan sebagai proses pengikutsertaan pihak ketiga dalam penyelesaian suatu perselisihan sebagai penasehat. Pengertian ini

---

<sup>73</sup>Wawancara dengan Dara Eginda, Staf Bidang Hubungan Hukum Pertanahan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Sumatera Utara tanggal 06 Februari 2023

mengandung tiga unsur. Pertama, mediasi merupakan suatu proses penyelesaian perselisihan atau sengketa yang terjadi antara dua pihak atau lebih. Kedua, pihak yang terlibat dalam penyelesaian sengketa adalah pihak yang berasal dari luar pihak yang bersengketa. Ketiga, pihak yang terlibat dalam penyelesaian sengketa tersebut bertindak sebagai penasehat dan tidak memiliki kewenangan apa-apa dalam pengambilan keputusan.<sup>74</sup>

Dengan demikian, dari definisi atau pengertian mediasi di atas dapat diidentifikasi unsur-unsur esensial mediasi, yaitu:

- a. Mediasi merupakan cara penyelesaian sengketa melalui perundingan berdasarkan pendekatan mufakat atau konsensus para pihak.
- b. Para pihak meminta bantuan pihak lain yang bersifat tidak memihak yang disebut mediator.
- c. Mediator tidak memiliki kewenangan memutus, tetapi hanya membantu para pihak yang bersengketa dalam mencari penyelesaian yang dapat diterima para pihak. Perlu ditekankan di sini, bahwa saran atau usulan penyelesaian yang diberikan tidaklah bersifat mengikat. Sifatnya yang rekomendatif artinya sekedar usulan<sup>75</sup>

Secara umum, Layanan mediasi bertujuan untuk tercapai kondisi hubungan yang positif dan kondusif di antara para klien, yaitu pihak-pihak yang berselisih. Kondisi awal yang negatif dan eksoposif di antara kedua belah pihak atau diarahkan dan dibina oleh konselor sedemikian rupa selalu berubah menjadi

---

<sup>74</sup>Syahrizal Abbas, 2017, Mediasi Dalam Hukum Syariah, Hukum Adat Dan Hukum Nasional, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, Hal. 3.

<sup>75</sup>Huala Adolf, 2008, Hukum Penyelesaian Sengketa Internasional, Jakarta: Sinar Grafika, Hal.35.

kondisi yang diinginkan bersama. Adapun secara khusus tujuan mediasi difokuskan kepada perubahan atas kondisi awal menjadi kondisi baru dalam hubungan para pihak yang bermasalah. Dalam mediasi para pihak pro aktif dan memiliki kewenangan penuh dalam mengambil keputusan. Mediator tidak memiliki kewenangan dalam pengambilan keputusan, tetapi ia hanya membantu para pihak dalam menjaga proses mediasi guna mewujudkan kesepakatan damai mereka<sup>76</sup>

Kelancaran proses mediasi, terdapat prinsip-prinsip yang perlu diperhatikan, hal ini juga menyangkut Asas Itikad Baik (good faith). Azas Itikad baik adalah aspek pokok yang menyertai setiap jenis kontrak bisnis/komersil atau hubungan perdata pengertian dan kajian-kajian literatur tentang mediasi.

Bahwa terdapat beberapa prinsip dari lembaga mediasi yakni sebagai berikut:

- a. Mediasi bersifat sukarela Pengertian sukarela dalam proses mediasi juga ditujukan pada kesepakatan penyelesaian. Meskipun para pihak telah memilih mediasi sebagai cara penyelesaian sengketa mereka, namun tidak ada kewajiban bagi mereka untuk menghasilkan kesepakatan dalam proses mediasi tersebut. Sifat sukarela yang demikian didukung fakta bahwa mediator yang menengahi sengketa para pihak hanya memiliki peran untuk membantu para pihak menemukan solusi yang terbaik atas sengketa yang dihadapi para pihak, Mediator tidak memiliki kewenangan untuk memutuskan sengketa yang bersangkutan seperti layaknya seorang hakim

---

<sup>76</sup>Abdul Latif, et.al, 2018, Mediasi Sebagai Penyelesaian Permasalahan Tenaga Kerja Di Kabupaten Bangkalan, Jurnal Trunojoyo, Volume 12 Nomor 2, Universitas Trunojoyo Madura, Hal.70.

atau arbiter. Dengan demikian tidak ada paksaan bagi para pihak untuk menyelesaikan sengketa mereka dengan cara mediasi<sup>77</sup>

- b. Mediasi bersifat keperdataan Jika dilihat dari berbagai peraturan setingkat Undang-undang yang mengatur tentang mediasi di Indonesia dapat disimpulkan bahwa pada prinsipnya sengketa-sengketa yang dapat diselesaikan melalui mediasi adalah sengketa keperdataan. Pasal 30 Ayat (2) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 1997 Tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup menyebutkan bahwa penyelesaian sengketa di luar pengadilan tidak berlaku terhadap tindak pidana lingkungan hidup. Demikian pula, dalam Pasal 75 ayat (1) Nomor 41 tahun 1999 tentang kehutanan sebagaimana diubah dengan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 41 Tahun 1999 Tentang Kehutanan Menjadi Undang-Undang mengatakan penyelesaian sengketa kehutanan di luar pengadilan tidak berlaku terhadap tindak pidana sebagaimana diatur dalam Undang-undang kehutanan tersebut. UU nomor 30 tahun 1999 meskipun tidak tegas seperti kedua Undang-undang terdahulu, namun dari ketentuan Pasal 5 ayat (1) yang berbunyi :<sup>78</sup>

“sengketa yang dapat diselesaikan melalui arbitrase hanya sengketa di bidang perdagangan dan mengenai hak yang menurut hukum dan perundang-undangan dikuasai oleh pihak yang bersengketa.”

---

<sup>77</sup>Susanti Adi Nugroho, 2019, Manfaat Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa, Jakarta: Kencana Prenada Media Group. Hal. 44.

<sup>78</sup>Ibid, Hal 46

- c. Proses Sederhana Sifat sukarela dalam mediasi memberikan keleluasaan kepada pihak untuk menentukan sendiri mekanisme penyelesaian sengketa mediasi yang mereka inginkan. Dengan cara ini, para pihak yang bersengketa tidak terperangkap dengan formalitas acara sebagaimana dalam proses litigasi. Para pihak dapat menentukan cara-cara yang lebih sederhana dibandingkan dengan proses beracara formal di pengadilan. Jika penyelesaian sengketa melalui litigasi dapat selesai bertahun-tahun, jika kasus terus naik banding, kasasi, sedangkan pilihan penyelesaian sengketa melalui mediasi lebih singkat, karena tidak terdapat banding atau bentuk lainnya. Putusan bersifat final and binding yang artinya putusan tersebut bersifat inkraht atau mempunyai kekuatan hukum yang tetap<sup>79</sup>

Bidang pertanahan salah satu alternatif penyelesaian sengketa diselesaikan melalui proses mediasi yang merupakan proses penyelesaian berdasarkan prinsip *win solution* yang diharapkan penyelesaiannya secara memuaskan dan diterima semua pihak. Pelaksanaan mediasi di undang sebanyak 3 kali undangan.

Penanganan dan penyelesaian kasus pertanahan sebagaimana diatur dalam Pasal 43 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. adalah penyelesaian kasus dapat diselesaikan melalui mediasi. Dalam hal mediasi pada kantor pertanahan apabila tercapai kesepakatan perdamaian dibuat dalam bentuk akta kesepakatan perdamaian berdasarkan berita acara

---

<sup>79</sup>Ibid, Hal. 48.

mediasi yang mengikat para pihak dan di daftarkan di pengadilan negeri setempat sehingga mempunyai kekuatan hukum mengikat.

Adapun tahapan melakukan mediasi yang ada di Kanwil Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara adalah sebagai berikut<sup>80</sup> :

- a. Pembukaan, meliputi doa, perkenalan, menguraikan jadwal dan proses mediasi, pembacaan tata tertib mediasi dan pemaparan kronologis permasalahan. Dalam hal ini Kasi SKP bertugas sebagai ketua tim mediator merangkap pemapar / pembawa acara, Kasubsi Sengketa dan Konflik bertugas sebagai notulis.
- b. Pemaparan masalah oleh para pihak bertujuan untuk mengetahui kronologis permasalahan dari versi para pihak yang bersengketa.
- c. Tanggapan dan masukan dari aspek pertanahan bertujuan untuk membangkitkan pilihan penyelesaian sengketa dengan cara mendorong parapihak untuk bersikap terbuka dan mencari alternatif penyelesaian pemecahan masalah secara bersama.
- d. Tanggapan dan masukan dari pihak ketiga/saksi-saksi.
- e. Tanya jawab bertujuan untuk mengungkapkan kepentingan tersembunyi para pihak.
- f. Proses tawar menawar, para pihak telah melihat kepentingan bersama dan bersedia saling memberi pendapat satu sama lainnya sehingga muncul adanya perbedaan.
- g. Menyusun kesepakatan formal.

---

<sup>80</sup>Wawancara dengan Dara Eginda, Staf Bidang Hubungan Hukum Pertanahan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Sumatera Utara tanggal 06 Februari 2023

Para pihak menyusun kesepakatan dan prosedur atau rencana pelaksanaan kesepakatan mengacu pada langkah-langkah yang akan ditempuh para pihak untuk melaksanakan bunyi kesepakatan dan mengakhiri sengketa. Langkah pertama kali ketika mengetahui adanya sengketa pertanahan yaitu dengan melakukan pengecekan dalam buku tanah untuk dicari dan diidentifikasi mengenai data-data subyek maupun obyek terhadap yang bersangkutan untuk upaya dan langkah pemanggilan kedua belah pihak agar dapat dilakukan mediasi. Apabila terjadi kendala dan permasalahan dikemudian hari maka diperlukan tanda tangan dibuku tanah dari kepala kantor sebagai perbuatan administrasi mulai dari register pengaduan, penomoran maupun biaya yang sudah diatur dalam peraturan yang berlaku tentunya.

5. Pembatalan sertipikat tanah yang dikonkretkan dengan membatalkan keputusan Kepala Kantor Pertanahan dilakukan dalam hal:
  - a. Adanya cacat hukum dalam penerbitan sertipikat, sebagaimana ditemukan sendiri oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan, antara lain :
    - 1) Kesalahan prosedur;
    - 2) Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
    - 3) Kesalahan subyek hak;
    - 4) Kesalahan obyek hak;
    - 5) Kesalahan jenis hak;
    - 6) Kesalahan perhitungan luas;
    - 7) Terdapat tumpang tindih hak atas tanah;
    - 8) Terdapat ketidakbenaran pada data fisik dan/atau data yuridis; atau

- 9) Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif.
- b. Adanya putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap yang harus dilaksanakan. Amar putusan pengadilan tersebut harus secara tegas memerintahkan pembatalan keputusan pemberian hak yang bersangkutan.

Penyelesaian sengketa pertanahan termasuk melalui mediasi oleh Badan Pertanahan Nasional perlu dilandasi dengan kewenangan-kewenangan yang sah berdasarkan peraturan perundang-undangan. Hal ini penting sebagai landasan BPN untuk menjadi mediator didalam penyelesaian sengketa tanah, oleh karena itu pertanahan dikuasai aspek hukum publik dan hukum privat, tidak semua sengketa pertanahan yang dalam kewenangan sepenuhnya dari pemegang hak yang dapat diselesaikan melalui lembaga mediasi dilakukan pembatasan-pembatasan. Hal ini dimaksudkan agar putusan mediasi tersebut tidak melanggar hukum serta dapat dilaksanakan secara efektif dilapangan. Apabila adanya penyelesaian pasti dengan sendirinya ada permasalahan yang harus diselesaikan, kasus tersebut bersumber pada sengketa perdata yang berhubungan dengan masalah tanah, dan dalam sengketa tersebut menyangkut pihak-pihak yaitu penggugat dan pihak tergugat.

Berdasarkan keadilan, keterbukaan diberikan kepada setiap orang dan yang menjadi haknya, bahwa keadilan sebagai norma moral. Pertama, keadilan selalu tertuju kepada orang lain, kedua keadilan harus ditegakkan, ketiga keadilan selamanya menuntut kesetaraan. Permasalahan keadilan akan terus diupayakan untuk dicapai, sesuai dengan tujuan yang tercantum dalam sila kelima didalam

pancasila, yaitu keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Maka untuk mewujudkan keadilan dibutuhkan kemampuan bersikap etis.

Penyelesaian Ketidaksesuaian izin atau Konsesi dalam Keterlanjuran yang telah dikuasai dan dimanfaatkan di dalam kawasan hutan sebelum kawasan tersebut ditunjuk sebagai Kawasan Hutan, dilakukan dengan perubahan peruntukan Kawasan Hutan, perubahan fungsi kawasan hutan, dan/atau penggunaan kawasan hutan, dan terhadap Izin atau Konsesi tetap berlaku hingga jangka waktunya berakhir sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.<sup>81</sup>

Penyelesaian Ketidaksesuaian antara revisi (Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi) RTRWP dengan (Rencana Tata Ruang Wilayah Kab/Kota) RTRWK dilakukan melalui tahapan:

- a. revisi (Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi) RTRWP dilakukan dan ditetapkan paling lama 18 (delapan belas) bulan sejak Ketidaksesuaian antara (Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi) RTRWP dengan (Rencana Tata Ruang Wilayah Kab/Kota) RTRWK ditetapkan oleh Menteri;
- b. revisi RTRWK dilakukan secara serentak untuk seluruh kabupaten I kotadalam satu provinsi yang ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun terhitung sejak revisi RTRWP sebagaimana dimaksud pada huruf a ditetapkan.

Penyelesaian Ketidaksesuaian dalam Keterlanjuran terhadap Hak Atas Tanah dan/atau Hak Pengelolaan yang telah dikuasai dan dimanfaatkan di dalam Kawasan Hutan sebelum ditunjuknya atau ditetapkannya kawasan tersebut

---

<sup>81</sup>Pasal 11 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 43 Tahun 2021 Tentang Penyelesaian Ketidaksesuaian Tata Ruang, Kawasan Hutan, Izin, dan/atau Hak Atas Tanah

sebagai Kawasan Hutan, dilakukan dengan mengeluarkan bidang tanah dari Kawasan Hutan melalui perubahan batas Kawasan Hutan. dalam hal Instansi Pemerintah, Badan Usaha, dan/atau Masyarakat telah mengusahakan, menggunakan, atau memanfaatkan Izin, Konsesi, dan/atau Hak Atas Tanah secara efektif dan tidak melampaui daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup maka Izin, Konsesi, dan/atau Hak Atas Tanah tetap berlaku hingga jangka waktu berlakunya berakhir dan dapat diperpanjang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Penyelesaian Ketidaksesuaian Izin, Konsesi, Hak Atas Tanah, dan/atau Hak Pengelolaan milik Instansi Pemerintah, Badan Usaha, atau Masyarakat di dalam kawasan hutan dalam Pelanggaran dilakukan peneraan sanksi administratif sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang kehutanan dan di bidang Tata Ruang. Apabila pembatalan Hak Atas Tanah yang terbit lebih akhir seluas wilayah yang terjadi Ketidaksesuaian atau dengan musyawarah mufakat antar pemegang Hak Atas Tanah, dalam hal musyawarah mufakat tidak tercapai maka menggunakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap sebagai dasar melakukan pembatalan Hak Atas Tanah seluas wilayah yang terjadi Ketidaksesuaian.

Terbitnya SK 579/Menhut-II/2014 menggantikan SK No.44/2005 Tentang Kawasan Hutan Provinsi Sumatera Utara, kawasan yang dulu tidak masuk kawasan hutan justru jadi masuk kawasan hutan. Dalam SK Nomor 579/Menhut-II/2014 ditetapkan kawasan hutan di Sumatera Utara seluas 3.055.795 Ha yang menurut fungsi dan luasnya sebagai berikut:

- a. Pertama, Kawasan Suaka Alam (KSA)/Kawasan Pelestarian Alam (KPA)/Taman Buru (TB) seluas 427.008 Ha
- b. Kawasan Hutan Lindung (HL) seluas 1.206.881 Ha
- c. Kawasan Hutan Produksi Terbatas (HPT) seluas 641.769 Ha
- d. Kawasan Hutan Produksi (HP) seluas 704.452 ha
- e. Kelima, Kawasan Hutan Produksi yang dapat dikonversi (HPK) seluas 75.684 Ha

Bahwa lahan masyarakat diklaim jadi kawasan hutan. Bahkan kawasan yang sudah jadi kota masih tetap dalam status kawasan hutan. Sehingga agar lahan seluas 1,2 juta ha di Sumatera Utara dikeluarkan dari kawasan hutan.

## **BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

### **A. Kesimpulan**

1. Penyebab Terjadinya Kesalahan Menetapkan Batas Tanah Terhadap Sertipikat Hak Guna Usaha merupakan tidak memasang tanda batas yang sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sulitnya menghadirkan para pemilik tanah yang berbatasan pada saat dilakukan pengukuran dan disamping itu pemilik tanah tidak mengetahui secara pasti batas letak bidang tanahnya yang benar jika tidak didasari dengan alas haknya, belum tersedia peta pendaftaran daerah tersebut dapat juga mempersulit proses pengukuran, sehingga dapat terjadi kesalahan dalam menetapkan batas tanah, kesalahan penetapan batas tanah juga dapat dikarenakan pelaksanaan proses

pengukuran tidak dilaksanakan sesuai *Standard Operating Procedure* (SOP), Mafia tanah merupakan kejahatan pertanahan yang melibatkan sekelompok orang yang saling bekerja sama untuk memiliki ataupun menguasai tanah milik orang lain secara tidak sah.

2. Akibat hukum yang ditimbulkan terhadap Sertipikat Hak Guna Usaha dalam kesalahan menetapkan batas tanah bahwa jika dipandang dari segi hukum perdata merupakan pemberian ganti rugi merupakan hal yang patut atas setiap perbuatan yang merugikan orang lain secara melawan hukum. Pemberian ganti rugi tidak diatur dalam peraturan khusus, namun itu semua tergantung besar kecilnya nilai tafsiran kerugian biaya yang dialami oleh pihak-pihak yang terkena dampak kesalahan dalam pengukuran batas tanah. Jika dilihat 112 n pidana dalam Undang-undang Pokok Agraria diatur da 112 ng menyatakan bahwa kejahatan terhadap tanah disebut pelanggaran. Dalam perspektif aspek pidana, siapa pun yang terlibat dalam praktik mafia tanah dapat diterapkan pada tindak pidana tertentu, yaitu tindak pidana korupsi, sebagai tindakan penyalahgunaan wewenang. Maka dari itu sertipikat tersebut dapat dibatalkan karena data yang diperoleh secara tidak benar. Jika dilihat dari segi Tata Usaha Negara yakni Badan Pertanahan Nasional berdasarkan hukum publik/administrasi negara jika terdapat merugikan orang maka sertipikat tersebut dapat dibatalkan.
3. Penyelesaian sengketa dapat dilakukan dengan tahap litigasi dan non litigasi. Lembaga Peradilan sebagai institusi yang diciptakan oleh sistem

hukum dengan fungsi sebagai sarana penyelesaian sengketa yang adil melalui proses peradilan dikarenakan keadilan yang dimaksudkan dalam putusan hakim merupakan tidak memihak terhadap salah satu pihak perkara, mengakui adanya persamaan hak dan kewajiban kedua belah pihak. Penyelesaian melalui cara musyawarah merupakan langkah pendekatan terhadap para pihak yang bersengketa, seringkali menempatkan pihak Instansi/Kantor Pertanahan sebagai mediator dalam penyelesaian secara kekeluargaan ini, sehingga diperlukan sikap tidak memihak dan tidak melakukan tekanan-tekanan, justru mengemukakan cara penyelesaiannya.

#### **A. Saran**

1. Meningkatkan integritas terhadap petugas Badan Pertanahan Nasional untuk mewujudkan Wilayah Bebas dari Korupsi (WBK) dan Wilayah Birokrasi Bersih dan Melayani (WBBM) terutama dalam pelayanan pendaftaran tanah untuk meminimalisir penyebab terjadinya sengketa di kemudian hari.
2. Disarankan untuk meningkatkan sumber daya manusia Badan Pertanahan Nasional guna memberikan pelayanan sesuai dengan integritasnya dalam menjalankan tugas atau jabatannya agar terciptanya Melayani, Profesional,

Terpercaya sehingga masyarakat merasa aman dalam pengurusan pendaftaran tanahnya.

3. Masyarakat sebagai pemegang hak atas tanah jika bersengketa dikemudian hari baiknya memilih menyelesaikan masalah tersebut dengan cara bermusyawarah terlebih dahulu dan masyarakat harus selalu mematuhi aturan yang berlaku sehingga jika terjadi sengketa dikemudian hari akan mendapatkan perlindungan hukum yang sesuai.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Abbas, Syahrizal. 2017, *Mediasi Dalam Hukum Syariah, Hukum Adat Dan Hukum Nasional*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group
- Adolf, Huala, 2008, *Hukum Penyelesaian Sengketa Internasional*, Jakarta: Sinar Grafika,
- Basri, Hasan. 1989. *Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Jakarta: Bina Cipta, Jakarta,
- Fajar, Mukti & Yulianto Achmad. 2010. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Harsono, Boedi. Hukum, 1997. *Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan,

- Ishaq, 2017, *Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi, Tesis, serta Disertasi*, Bandung : CV.Alfabeta
- Ismaya, Samun. 2013.*Hukum Administrasi Pertanahan*, Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Kamello, Tan dan Syarifah Andriati. 2011. *Hukum Orang Dan Keluarga*, Medan:
- Lubis, Muhammad Yamin. dkk, 2019. *Hukum Agraria Lanjutan*, Medan: USU Press.
- Lubis, Muhammad Yamin dan Abdul Rahim Lubis, 2008. *Hukum Pendaftaran Tanah*, CV. Mandar Maju, Bandung.
- Lubis, M Solly. 1994, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Bandung: Mandar Madju
- Marzuki, Peter Mahmud. 2008. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana Pranada Media Group.
- Mawahid. 2016. *Pokok-pokok Hukum Agraria Indonesia*. Surabaya: UIN Sunan Ampel Press.
- Meleong, Lexy. 2004. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Mertokusomo, Soedikno. 2002. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty.
- Muchsin. *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*. 2003. Surakarta: Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret.
- Nugroho, Susanti Adi. 2019, *Manfaat Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Saifullah, Muhammad. 2009, *Mediasi Dalam Tinjauan Hukum Islam Dan Hukum Positif Di Indonesia*, Semarang: Walisongo Press.
- Santoso, Urip. 2013. *Hukum Agraria kajian kprehensif*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- 2005. *Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah*. Jakarta. KencanaPrenada Meida Group.
- Sahnan. 2016. *Hukum Agraria Indoesia*. Malang: Setara Press.
- Soekanto, Soerjono & Sri Mamudji, 2013. *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Jakarta: Rajawali Pers

- Soekanto, Soerjono. 1982. *Suatu Tinjauan Sosiologi Hukum Terhadap Masalah-Masalah Sosial*. Bandung: Alumni.
- \_\_\_\_\_. 2014. *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Pers
- Suryabrata, Samadi 1998, *Metodologi Penelitian*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Supriadi, 2009. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Suparman, Erman, 2004. *Kitab Undang-Undang PTUN (Peradilan Tata Usaha Negara)*, Bandung: Fokusmedia.
- Sutedi, Adrian. 2009. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Suseno, Franz Magnis. 2001, *Etika Politik*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama
- Syahrani, Riduan. 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti
- Ramadhani, Rahmat. 2018, *Medan: Beda Nama dan Jaminan Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah*, Pustaka Prima.
- .
- Rahardjo, Satjipto 2003, *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, Jakarta: Kompas Kompas Media Nusantara.
- Riduan, 2004. *Metode & Teknik Menyusun Tesis*, Bandung: Bina Cipta, Bandung.
- Parlindungan, AP. 2003, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju, Bandung,
- Yazid, Fadhil. 2020. *Pengantar Hukuim Agraria*. Medan: Undhar Press.

### **Jurnal, Karya Ilmiah**

- Arke, Furman Ambat, Alpi Sahari, Surya Perdana, *Penanggulangan Bentrok Massa Akibat Konflik Pertanahan oleh Satuan Brimob Polda Sumatera Utara*. *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)* ISSN 2622-3740 (Online)Vol 3, No. 1, Agustus 2020:70 -10,

- Cahyaningrum, Dian. *Pemberantasan Mafia Tanah*, Bidang Hukum Kajian Singkat Terhadap Isu Aktual Dan Strategis. Vol. XIII No.23/I/Puslit/Desember/2021.
- Erdiana, Nila. *Eksistensi Bank Tanah Terkait Pengadaan Tanah Berdasarkan Undang-Undang Cipta Kerja*. NOTARIUS, Volume 14 Nomor 2 (2021).
- Gayatri, Ni Made Silvia, dkk. *Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Akibat Cacat Administrasi*. *Jurnal Analogi Hukum*, 3 (1) (2021),
- Harsono, Soni. *Kegunaan Sertifikat Dan Permasalahannya*. Yogyakarta: Seminar Nasional.
- Istijab. *Penyelesaian Sengketa Tanah Sesudah Berlakunya Undang-undang Pokok Agraria*. *Jurnal Hukum*. Vol 1. No 1. Tahun 2018
- Krismantoro, Damianus. *Kebijakan Pencegahan dan Pemberantasan Mafia Tanah: Reforma Agraria di Indonesia* Perspektif . *Jurnal Kewarganegaraan* Vol. 6 No. 3 Oktober 2022.
- Latif, Abdul. et,al, 2018, *Mediasi Sebagai Penyelesaian Permasalahan Tenaga Kerja Di Kabupaten Bangkalan*, *Jurnal Trunojoyo*, Volume 12 Nomor 2, Universitas Trunojoyo Madura,
- Moertiono, R. Juli. *Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dalam Perspektif Teori Perlindungan Hukum*. *Jurnal Penelitian, All Fields of Science J-LAS*. Vol.1, No.3, Sept 2021.
- Muslimin, Husein. *Tantangan Terhadap Pancasila Sebagai Ideologi dan Dasar Negara Pasca Reformasi*, *Jurnal Cakrawala Hukum*, 2016
- Nasution, Bahdar Johan. *Kajian Filosofis Tentang Konsep Keadilan Dari Pemikiran Klasik Sampai Pemikiran Modern*, *Jurnal Yustisia*, 2014.
- Putra, Fani Martiawan Kumara. *Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Karena Cacat Administratif Serta Implikasinya Apabila Hak Atas Tanah Sedang Dijaminkan*. *Perspektif* Volume XX No. 2 Tahun 2015 Edisi Mei.
- Rayi, Yanua Hirma dan Denny Suwondo. *Pelaksanaan Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang*. *Jurnal Hukum*, Prosiding Konstelasi Ilmiah Mahasiswa Unissula (Kimu) 5 Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 23 Maret 2021

Sahnan, dkk. *Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan*. Jurnal IUS. Vol VII No 3. Desember 2019.

Siska, Hisbullah. Kusnadi Umar, *Nilai – Nilai Keadilan Dalam Ketetapan MPR-RI Perspektif Siyasa Syar’iyyah*, Jurnal Nilai Keadilan, 2021.

Sudhyatmika, Ida Bagus Kade Wahyu, *Pengaturan Hak Guna Usaha Terhadap lahan Perkebunan di Indonesia*, Jurnal Kertha Desa, Vol. 8 No. 10. Tahun 2021.

### **Peraturan Perundang-undangan**

Undang-undang Dasar 1945.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peaturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2014 tentang Perkebunan.

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang.

Peraturan Presiden Nomor 47 Tahun 2020 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang.

Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan

Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan;

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah.

### **Internet**

Ashiddiqie, Jimly, Keadilan, Kepastian Hukum dan Keteraturan, <http://www.suarakarya-online.com>.

<https://www.dpr.go.id/berita/detail/id/34744/t/BPN+Perlu+Cek+Implementasi+HGU+ke+Investor+Sesuai+Aturan+Tata+Ruang>

[https://p2k.unkris.ac.id/id3/1-3065-2962/Salah-Logika\\_86408\\_unkris\\_p2k-unkris.html](https://p2k.unkris.ac.id/id3/1-3065-2962/Salah-Logika_86408_unkris_p2k-unkris.html).

Omtanah.Com. *Asas Kontradiktur Delimitasi Pendaftaran Tanah*. <https://omtanah.com/2017/03/12/asas-kontradiktur-delimitasi-pendaftaran-tanah/>.