

**AKIBAT HUKUM TIDAK DILAKSANAKANNYA PASAL 17 PERATURAN
PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 YANG MENGATUR TENTANG
PENETAPAN BATAS BIDANG-BIDANG TANAH**

Hariato¹

Fakultas Hukum Universitas Islam Malang
Jl. Mayjen Haryono Nomor 193, Kota Malang
Email : *harydwiwijaya@gmail.com*

ABSTRACT

It is known that the implementation of land registration includes the measurement, perpetuation, and accounting of land, as well as the granting of documents as proof of land right 1. How is the application of Clause 17 of Government Regulation Number 24 of 1997 at the Kayong Utara District land Office? 2. What factors are obstacles to the implementation of Clause 17 of Government Regulation Number 24 of 1997 at the Kayong Utara District land Office? 3. What legal consequences arise if Clause 17 of Government Regulation Number 24 of 1997 is not implemented according to the rules? The research used is empirical juridical research or field research. As a result of the law Clause 17 Government Regulation Number 24 of 1997 is not implemented namely the absence of legal certainty over the land, the land boundaries are temporary, and cannot issue land rights certificates.

KeyWords : *Due to the law, the determination of boundaries, parcels of land*

ABSTRAK

Diketahui bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah, serta pemberian surat-surat sebagai tanda bukti hak atas tanah tersebut. 1. Bagaimana penerapan Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di Kantor Pertanahan Kabupaten Kayong Utara? 2. Faktor apa saja yang menjadi penghambat dalam penerapan Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di Kantor Pertanahan Kabupaten Kayong Utara? 3. Apa saja akibat hukum yang timbul apabila Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tidak dilaksanakan sesuai aturannya? Penelitian yang digunakan merupakan penelitian yuridis empiris atau penelitian lapangan. Akibat hukum tidak dilaksanakannya Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yakni tidak adanya kepastian hukum tanah tersebut, batas-batas tanah tersebut bersifat sementara, dan tidak bisa di terbitkan sertifikat hak atas tanah.

Kata Kunci : Akibat hukum, penetapan batas, bidang-bidang tanah

¹ Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

PENDAHULUAN

Agar bisa menjamin adanya kepastian hukum mengenai kepemilikan tanah dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c disebutkan bahwa untuk memberikan kepastian hukum dalam kepemilikan tanah dilaksanakan pendaftaran tanah yang meliputi pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran mengenai hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak atas tanah tersebut dan sebagai tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang sah diterbitkan sertifikat atas tanah.

Secara konstitusional dalam pasal 33 ayat 3 undang-undang dasar 1945 telah memberikan landasan bahwa bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya di kuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Dari ketentuan dasar ini dapat kita simpulkan bahwa kemakmuran masyarakatlah yang menjadi tujuan utama dalam pemanfaatan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.²

Pengadaan tanah adalah kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah untuk menyediakan tanah melalui cara dengan mengganti kerugian yang layak serta adil kepada masyarakat. Kegiatan ini memiliki tujuan untuk memberi kesediaan bidang tanah agar bisa dibangun infrastruktur untuk kepentingan umum.³

Pembangunan untuk kepentingan umum dengan tujuan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat menjadi salah satu dasar filosofis bagi pemerintah untuk melaksanakan pengadaan tanah, karena pemerintah memerlukan tanah untuk mewujudkan pembangunan disegala bidang.⁴ Tetapi kesediaan tanah semakin terbatas, sehingga pelaksanaan pengadaan tanah menjadi terhambat, dan berdampak pada Pelaksanaan pembangunan tidak dapat dilakukan tepat waktu sesuai jadwal yang telah ditetapkan.⁵ Tujuan diberikannya hak menguasai oleh negara adalah untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, dalam arti:”Kebahagiaan, Kesejahteraan, dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.”⁶

² Bachtiar effendie, (1993), *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*. Bandung: Penerbit Alumni, h. 25

³ Isdiyana Kusuma Ayu dan Benny Krestian Heriawanto., (2018), *Perlindungan Hukum Terhadap Lahan Pertanian Akibat Terjadinya Alih Fungsi Lahan Di Indonesia*, Ju-ke: Jurnal Ketahanan Pangan, Vol. 2, Nomor. 2, h. 122

⁴ Diyan Isnaeni, *Pengadaan Tanah Untuk Pengadaan Jalan Tol Dalam Perspektif Hak Menguasai Negara*, Yurispruden: Jurnal Fakultas Hukum Universitas Islam Malang, Vol. 3, Nomor. 1, h. 93-105

⁵ *Ibid.*, h. 93

⁶ Iman Soetikinjo, (1994), *Politik Agraria Nasional: Hubungan Manusia Dengan Tanah Yang Berdasarkan Pancasila*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, h. 16

Dalam penerapan pendaftaran tanah guna mendapatkan kepastian hukum atas kepemilikan tanah tersebut, diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dalam Pasal 17 ayat (3) menetapkan bahwa penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharaan tanda-tanda batas tersebut wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang berbatasan.

Perjanjian mengenai letak batas harus melibatkan beberapa pihak, yang masing-masing pihak harus memenuhi kewajiban menjaga atau memelihara batas bidang tanah tersebut. Setiap perjanjian berlaku asas yang dinamakan asas konsesualitas berasal dari kata konsensus yang artinya sepakat. Oleh karena itu asas konsesualitas berarti suatu perjanjian yang dilahirkan sejak tercapainya kesepakatan.⁷

Menurut asas kebebasan berkontrak berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata para pihak yang melakukan kontrak bebas untuk membuat perjanjian apapun isi dan seperti mana bentuknya, hal ini di sebutkan bahwa :

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

Akan tetapi harus kita ingat bahwa asas kebebasan berkontrak tersebut tidak boleh melanggar syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320-1337 yang berbunyi sebagai berikut:

1. Kesepakatan para pihak. Yang artinya ada penyesuaian kehendak yang bebas antara para pihak yang mengenai hal-hal pokok yang di setuju dalam perjanjian tersebut. Dalam hal ini para pihak harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri, bebas dalam arti yang sebenar-benarnya bebas dari kekhilafan, paksaan, dan penipuan. Sebaliknya apabila dalam perjanjian tersebut melanggar sebagaimana yang di sebutkan dalam Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata perjanjian tersebut menjadi tidak sah apabila kesepakatan tersebut terjadi karena adanya kekhilafan, paksaan, atau penipuan.
2. Kecakapan para pihak. Berdasarkan Pasal 1329 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, semua orang cakap dalam membuat perjanjian kecuali yang ditentukan tidak cakap berdasarkan undang-undang.
3. Mengenai suatu hal tertentu, artinya apa yang telah diperjanjikan mengenai hak-hak dan kewajiban dari kedua belah pihak harus ditentukan jenis-jenis barang tersebut.

⁷ Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

4. Sebab yang halal. Artinya perjanjian itu sendiri harus menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh kedua pihak, dan tidak bertentangan dengan undang-undang yang dimaksud (Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).⁸

Salah satu tujuan pokok Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ialah meletakkan dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat. Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah.⁹

Diketahui bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah, serta pemberian surat-surat sabagai tanda bukti hak atas tanah tersebut. Proses pengukuran tanah merupakan salah satu peran penting dalam pendaftaran tanah, namun sebelum proses tersebut di laksanakan terlebih dahulu harus di pastikan bahwa tanda batas telah terpasang pada setiap sudut bidang tanah yang akan di ukur. Pemegang atau pemilik tanah memiliki kewajiban memasang dan memelihara tanda batas.¹⁰ Perjanjian mengenai letak batas harus melibatkan beberapa pihak, yang masing-masing pihak harus memenuhi kewajiban menjaga atau memelihara batas bidang tanah tersebut. Setiap perjanjian berlaku asas yang dinamakan asas konsesualitas berasal dari kata konsensus yang artinya sepakat. Oleh karena itu asas konsesualitas berarti suatu perjanjian yang dilahirkan sejak tercapainya kesepakatan.¹¹ Namun, selain masalah tumpang tindih batas bidang tanah, pada praktek dilapangan asas *Contradictoire Delimitatie* belum berjalan dengan baik karena adanya perselisihan internal pemilik tanah dengan pemilik tanah yang berbatasan. Perselisihan inilah yang mengakibatkan pihak yang berbatasan menolak hadir pada saat melaksanakan penetapan batas dan menolak menandatangani surat pernyataan batas dan Daftar Isian 201 yang di peroleh dari kantor pertanahan. Apabila terjadinya penolakan tersebut maka proses pengukuran tidak dapat terlaksana karena tidak ada kata sepakat dari kedua belah pihak. Itulah yang menjadi penyebab terhambatnya proses pendaftaran tanah. Pelaksanaan asas *contradictoire delimitatie* dalam pendaftaran tanah secara sporadik di Kabupaten Kayong Utara dengan tanah yang ingin di daftarkan mengenai perbedaan hasil yang di dapat dari perangkat desa dengan hasil yang di dapat oleh kantor masih belum bisa berjalan dengan baik, hal itu terjadi karena masih banyak penetapan batas bidang tanahnya yang tidak disaksikan oleh pemilik tanah yang berbatasan langsung pertanahan Kabupaten Kayong Utara.

⁸ Shanti Rachmadsyah, (2020), *Hukum Perjanjian*, Diakses pada tanggal 22 Juni 2020. Hukum Online.Website: <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt4c3d1e98bb1bc/hukum-perjanjian/>

⁹ Urip Santoso, (2012). *Hukum Agraria : Kajian Komprehensif*. Jakarta: Prenada Media Grup, h. 97

¹⁰ Pasal 17 ayat (1) Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

¹¹ Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Selain itu, penerapan asas *contradictoire delimitatie* sangat penting dalam pendaftaran tanah secara sporadik terutama dalam menetapkan batas bidang tanah, apabila belum terlaksana maka akan mengakibatkan terjadinya sengketa tanah dikemudian hari.

Berdasarkan latar belakang sebagaimana yang telah di sebutkan diatas, maka penulis perlu mengkaji dan meneliti permasalahan sebagai berikut; bagaimana penerapan Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di Kantor Pertanahan Kabupaten Kayong Utara? Faktor apa saja yang menjadi penghambat dalam penerapan Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di Kantor Pertanahan Kabupaten Kayong Utara? Akibat hukum yang timbul apabila Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tidak dilaksanakan sesuai aturannya?

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana penerapan Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di Kantor Pertanahan Kabupaten Kayong Utara, dan untuk mengetahui faktor penghambat dalam penerapan Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di Kantor Pertanahan Kabupaten Kayong Utara, dan untuk mengetahui akibat hukum yang timbul apabila Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tidak dilaksanakan sesuai aturannya. Adapaun manfaat yang diberikan dalam skripsi ini bisa memberikan kontribusi dalam pemikiran atau bisa memberikan solusi dalam bidang agraria terkait dengan sistem pendaftaran tanah di Indonesia, dan bisa dijadikan pedoman bagi para pihak, masyarakat serta peneliti lain yang ingin menggali lebih dalam mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia khususnya.

Jenis penelitian dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis empiris dan dapat disebut pula dengan penelitian lapangan, yakni mengkaji ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataannya di masyarakat.¹² Penelitian ini termasuk penelitian hukum empiris, karena ingin mengetahui bagaimana penerapan Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di Kantor Pertanahan Kabupaten Kayong Utara. Sedangkan metode pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan yuridis sosiologis. Pendekatan yuridis sosiologis adalah mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional dalam sistem kehidupan yang nyata.¹³ Pendekatan yuridis sosiologis menekankan pada penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dengan jalan terjun langsung ke obyeknya yakni mengetahui bagaimana penerapan Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di Kantor Pertanahan Kabupaten Kayong Utara.

¹² Bambang Waluyo, (2002), *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika, h. 53

¹³ Soerjono Soekanto, (1986), *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia Press, h. 21

PEMBAHASAN

Penerapan Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kayong Utara

Dalam melakukan pendaftaran tanah pertamakali oleh pemohon diawali dengan persiapan pemohon untuk mempersiapkan berkas pendaftaran tanah di loket pendaftaran kantor pertanahan. Adapun formulir-formulir yang harus di isi oleh pemohon berdasarkan informasi dari kantor desa/kelurahan dimana objek tanah tersebut berada. Yakni:

1. Surat permohonan untuk kepala kantor pertanahan kota/kabupaten.
2. Surat penguasaan fisik dan berita acara kesaksian bidang tanah.
3. Surat pernyataan bahwa telah memasang tanda batas.
4. Surat keterangan riwayat tanah.
5. Surat keterangan bahwa tidak dalam sengketa.
6. Surat permohonan penegasan konversi.
7. Kutipan buku litter C desa.
8. Surat pernyataan telah menerima beda luas dan beda batas.¹⁴

Pendaftaran tanah sebagaimana yang di amanatkan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 antara lain meliputi kegiatan: Pengukuran, pemetaan, dan Pembukuan tanah. Penyelenggaraan dalam pendaftaran tanah untuk pertamakali yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Tingkat Kabupaten/Kota Kayong Utara dilakukan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sistematis dilakukan berdasarkan rencana kerja yang ditetapkan oleh Menteri pertanahan sedangkan pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan berdasarkan permintaan pihak-pihak yang berkepentingan.

Selain mengisi formulir diatas pemohon juga harus menyertakan persyaratan lain seperti surat kuasa apabila pendaftaran tersebut dikuasakan, identitas diri berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP) asli dan fotocopy yang dilegalisir sesuai aslinya, identitas tanah seperti verponding Indonesia (Petuk Pajak Bumi atau girik) atau fotocopy buku letter C yang sudah di legalisir sesuai dengan aslinya oleh kepala desa dan SPPT PBB tahun berjalan.

Maka berdasarkan rangkai prosedur tersebut diatas, maka sangat jelas betapa pentingnya melakukan pengukuran terlebih dahulu sebelum ditetapkan batas-batas tanah yang akan diukur atau pengukuran bdang tanah harus berdasarkan asas “Kontradiktur Delimitasi”. Jika tidak dilakukan sedemikian maka kegiatan tersebut akan sia-sia, pengukuran juga tidak

¹⁴ Wawancara dengan Darwin Kepala Desa Medan Jaya Kabupaten Kayong Utara Pada Tanggal 10 Maret 2020

dapat dilakukan serta pembuatan peta-peta pembukuan tanah, dan pemberian surat-surat pembuktian hak tidak akan diperbolehkan.

Namun dalam kenyataan praktek dilapangan seringkali asas *Contradictoire Delimitatie* tidak dilakukan sebagaimana mestinya hal tersebut dikarenakan tidak adanya kesepakatan mengenai batas bidang tanah yang ingin didaftarkan. Akan tetapi berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa dalam menetapkan batas bidang tanah sebagaimana yang dimaksud diatas tidak diperoleh kesepakatan oleh para pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dengan pemegang hak atas tanah yang berbatasan, pengukuran tanahnya sementara diupayakan berdasarkan batas-batas yang menurut kenyataannya merupakan batas bidang tanah yang bersangkutan.

Berdasarkan hasil wawancara yang penulis dapatkan dipertegas bahwa belum tercapainya kesepakatan antara pemegang hak atas tanah dengan para pihak yang berbatasan tetap akan diterbitkan sertifikat. Namun dalam sertifikat tersebut surat ukur atau gambar situasi dibuat dengan garis putus-putus yang dalam artian masih batas sementara.¹⁵ Sementara pihak Badan Pertanahan Nasional akan tetap melakukan usaha apabila terjadi sengketa melalui cara musyawarah antara pihak yang bersangkutan. Namun apabila pada waktu yang ditetapkan dan tidak berhasil maka kepada pihak yang merasa keberatan, bisa mengajukan gugatan kepengadilan. Apabila sengketa yang diajukan kepengadilan dan telah dikeluarkan putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap mengenai tanah yang dimaksud dilengkapi berita acara eksekusi atau apabila dicapai perdamaian antara pihak-pihak yang bersengketa sebelum jangka waktu pengumuman maka dalam catatan mengenai batas sementara pada isian 201 dan pada gambar ukur dihapus dengan cara dicoret dengan tinta hitam.

Namun pada kenyataannya penerapan Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mengatur tentang penetapan batas bidang tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kayong Utara mayoritas belum terwujud sepenuhnya. Karena, sebelum melaksanakan kegiatan pengukuran secara sporadik mau sistematis seperti PTSL dan redistribusi tanah, Kantor Pertanahan Kabupaten Kayong Utara selalu melaksanakan penyuluhan terlebih dahulu dan menekankan kepada seluruh masyarakat untuk melakukan pemasangan tanda batas bidang tanah terlebih dahulu sebelum diadakan pengukuran dikarenakan kesadaran yang masih minim.

Faktor Penghambat Dalam Penerapan Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di Kantor Pertanahan Kabupaten Kayong Utara

¹⁵ Wawancara dengan Eko Teguh Prihatin staf Pengukuran dan Pemetaan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kayong Utara pada tanggal 12 Maret 2020.

Secara struktural penguasaan tanah akan memperlihatkan keberadaan manusia baik berkelompok maupun individu di dalam masyarakat itu sendiri, sehingga akan selalu ada usaha ataupun upaya masyarakat tersebut untuk mempertahankan dan memperbesar atau memperluas tanah yang dikuasainya. Sedikit terbatasnya luas tanah akan menimbulkan usaha untuk menguasai tanah tersebut. Hal tersebutlah yang akan menimbulkan sengketa penguasaan atas suatu bidang tanah. Penguasaan atas suatu bidang tanah juga merupakan faktor penghambat dalam menerapkan asas *Contradictoire Delimitatie* dimana akan terjadi ketidaksepakatan para pihak mengenai batas bidang tanah tersebut. Dan para pihak pun menganggap batas-batas tersebut paling benar.

Dalam hal sengketa pertanahan, data pendaftaran tanah tersebut menjadi penting karena dalam pendaftaran tanah tersebut memberikan jaminan kepastian hukum karena akan memberikan surat tanda bukti hak-hak yang berlaku sebagai pembuktian yang kuat, seperti yang tercantum dalam pasal 19 ayat (2) huruf c, pasal 23 ayat (2), pasal 32 ayat (2), dan pasal 38 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria.

Pasal 19 Ayat (2) yang berbunyi bahwa:

“pemberian surat-surat bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.”

Pasal 23 Ayat (2) yang berbunyi bahwa:

“pendaftaran yang termasuk dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.”

Pasal 32 Ayat (2) yang berbunyi bahwa :

“pendaftaran termasuk dalam ayat ini menyatakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya hak guna usaha, kecuali dalam hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.”

Pasal 38 Ayat (2) yang berbunyi bahwa :

“pendaftaran yang termasuk dalam ayat (1) merupakan pembuktian yang sah mengenai hapusnya hak guna bangunan serta sahnya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.”

Dalam menjamin kepastian hukum dalam bidang penguasaan dan kepemilikan bidang tanah, kepastian letak batas setiap bidang tanah tidak dapat diabaikan begitu saja. Melihat dari beberapa kasus dari beberapa tahun kebelakang banyak sekali terjadi sengketa pertanahan yang disebabkan oleh letak atau bidang-bidang tanah tersebut tidak jelas. Karena itu dalam masalah pengukuran dan pemetaan serta penyediaan peta berskala besar untuk keperluan dalam menyelenggarakan pendaftaran tanah merupakan bagian yang sangat penting yang harus

mendapat perhatian yang serius dan seksama, bukan hanya dalam upaya pengumpulan data saja tetapi juga dalam penyajian data penguasaan atau kepemilikan tanah dan penyimpanan data tersebut.¹⁶

Konflik tentang pertanahan yang terjadi selama ini bersifat luas berdasarkan wawancara dengan narasumber, ada yang bersifat konflik horizontal maupun konflik vertikal. Yang paling banyak dalam konflik vertikal adalah masyarakat dengan pemerintah atau perusahaan milik negara dan perusahaan milik swasta. Sementara sengketa antara masyarakat itu sendiri mengenai sengketa batas kepemilikan tanah. Dimana masing-masing pihak menganggap batas tersebut yang paling benar. Dalam hal lain penyebab dari sengketa tanah tersebut adalah nilai ekonomis tanah yang sangat tinggi sehingga masing-masing pihak berusaha mempertahankan hak miliknya sampai titik darah penghabisan.

Dari makna dan nilai tanah yang sangat istimewa itulah menjadi faktor pendorong setiap masyarakat untuk memiliki, menjaga serta merawat tanahnya dengan baik. Secara khusus penyebab terjadinya sengketa pertanahan di wilayah Kabupaten Kayong Utara adalah sebagai berikut :

1. Pihak pihak yang bersangkutan tidak hadir pada saat dilakukannya penetapan batas.

Baik pemohon ataupun para pemilik tanah yang berbatasan tidak dapat hadir pada saat penetapan batas tanah, hal inilah yang menjadi penghambat pengukuran sehingga memperlambat penyelesaian dalam pendaftaran tanah. Ada beberapa hal yang menyebabkan para pihak yang berbatasan tidak dapat hadir antara lain, pihak-pihak yang berbatasan berada diluar kota sehingga tidak ada yang datang pada saat penetapan batas tersebut. Dari ketidak hadiran pihak yang berbatasan tidak menutup jalannya proses pengukuran, pihak Badan Pertanahan Nasional akan mengundang pemerintah setempat termasuk kelurahan atau kecamatan untuk dapat hadir menyaksikan proses pengukuran sekaligus sebagai saksi yang mengesahkan bahwa tanah tersebut adalah benar bagi pemohon begitupun sebaliknya.

2. Tanah tersebut tidak dipasang patok

Kurangnya kesadaran masyarakat sendiri dalam memelihara tanda batas atau patok bidang tanah itu sendiri akan mengakibatkan petugas ukur mendapat kesulitan karena batas tanah tersebut tidak jelas hal ini menyulitkan dalam melakukan pengukuran dan pemetaan.

3. Permasalahan teknis dimana tidak tersedianya peta awal tanah di kantor lurah atau camat hal ini juga menjadi faktor penghambat dalam menerapkan asas *contradictoire delimitatie*. Peta awal sangat diperlukan karena menjadi acuan untuk melakukan pengukuran.

¹⁶ Wawancara dengan Kepala Seksi Penanganan Sengketa dan Konflik Perkara di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kayong Utara pada tanggal 12 Maret 2020.

4. Kurangnya sosialisasi atau pedoman teknis mengenai pendaftaran tanah.

Sosialisasi dan pedoman kepada pemerintah setempat serta pengetahuan teknis adalah hal sangat penting dalam mendukung terjalannya asas *contradictoire delimitatie*. Selain pemerintah setempat juga berperan penting terhadap warga atau setiap orang yang akan mendaftarkan tanah untuk memelihara tanda batas atau memasang patok disetiap bidang tanah.

5. Ulah beberapa oknum

Dalam hal ini ulah para oknum seringkali menjadi penyebab tidak dilaksanakannya penerapan asas kontradiktur delimitasi secara baik dan benar dimana antara lain pihak-pihak dan petugas pengukuran bersama pejabat setempat melakukan kerjasama dalam menambah keterangan tanda batas tanah pemohon, hal inilah yang menjadi penyebab tumpang tindihnya tanah tersebut.

Akibat Hukum Yang Timbul Apabila Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tidak Dilaksanakan Sesuai aturan

Sebagaimana yang sudah dijelaskan dalam beberapa poin diatas bahwa proses pemberian hak terhadap suatu permohonan hak atas tanah tidak semata hanya melihat dari beberapa prosedurnya saja. Beberapa permohonan tidak cukup hanya dianalisa dengan apakah pemohon memenuhi syarat, permohonan tersebut telah diumumkan, diperiksa secara fisik, diukur, dan dibuatkan fatwa dan lain sebagainya dan sifatnya prosedur, melainkan harus dikaji secara umum.

Oleh sebab itulah, apabila stelsel yang dianut dalam pendaftaran tanah atau hak sebagaimana yang sudah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 mengandung stelsel negative (cenderung kepositive) dalam hal ini memberikan kesempatan kepada yang merasa lebih berhak dan untuk selanjutnya membuktikan bahwa dirinya merupakan pemilik tanah tersebut.

Suatu permohonan hak atas tanah bisa kita lihat menurut hukum layak untuk diproses atau tidak apabila subjek pemohon bisa membuktikan secara hukum bahwa dia atau mereka adalah pihak satu-satunya yang berhak atas tanah yang dimohonkan. Penilaian terhadap pembuktian yang dilaksanakan oleh aparat pelaksana agraria terhadap pemohon tersebut ialah dari segi riwayat perolehan tanah kepada yang bersangkutan secara sah dan bisa dipertanggungjawabkan.

Apabila serangkaian proses tersebut tidak dilakukan menurut aturan maka akibat hukum yang ditimbulkan mengenai tidak dilaksanakannya pemasangan tanda batas atau yang biasa disebut dengan asas *contradictoire delimitatie* sebagai berikut :¹⁷

1. Akan menyebabkan terjadinya sengketa batas tanah antara pemilik tanah yang satu dengan pemilik tanah yang berbatasan dari akibat tidak adanya batas yang benar dan jelas.
2. Akan menimbulkan sengketa batas antara ahli waris pemegang hak yang satu dengan pemegang hak lainnya dalam hal ini pemilik tanah yang berbatasan.
3. Sangat memerlukan waktu yang lama bagi pemegang hak atau pemilik untuk mengembalikan batas hak tanahnya dikemudian hari karena ketidakjelasan batas tersebut.
4. Akan menimbulkan kendala bagi pemegang hak apabila ingin melakukan jual beli karena tidak ada kejelasan dari batas tanah tersebut.
5. Tidak adanya kepastian hukum dari tanah tersebut.

Dalam menghadapi atau menangani sengketa tanah tersebut, pihak Badan Pertanahan Nasional akan melakukan berbagai upaya untuk menjamin hak seseorang atas kepemilikan suatu bidang tanah tersebut. Secara normatif Badan Pertanahan Nasional merupakan satu-satunya institusi di Indonesia yang diberikan kewenangan untuk mengemban amanat dan mengelola pertanahan, hal ini berdasarkan Perpres Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional yang menyebutkan bahwa Badan Pertanahan Nasional melaksanakan tugas dibidang pertanahan secara nasional regional dan sektoral. Dasar dari pembentukan Badan Pertanahan Nasional yaitu dari Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 Sebagai Panduan Operasional Badan Pertanahan Nasional, kemudian pimpinan lembaga ini mengeluarkan Surat Keputusan Nomor 11/KBPN/1988 *jo* Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1989 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional Di Provinsi dan Kabupaten/Kotamadya.

Bahkan melalui proses yang sama juga, pemerintah telah memperkuat peran dan posisi Badan Pertanahan Nasional dalam membentuk Deputy V yang secara khusus menyelesaikan serta mengkaji sengketa pertanahan. Berdasarkan peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, penanganan serta pengkajian sengketa dan konflik pertanahan merupakan bidang Deputy V yang membawahi sebagai berikut:

1. Direktorat Konflik Pertanahan

¹⁷ Wawancara Dengan Kepala Seksi Penanganan Sengketa di Kantor Pertanahan Kabupaten Kayong Utara pada tanggal 12 Maret 2020

2. Direktorat Sengketa Pertanahan
3. Direktorat Perkara Pertanahan pasal 346 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia

Badan Pertanahan Nasional akan terus mengupayakan solusi dalam menangani sengketa pertanahan berdasarkan pertauran yang berlaku dengan memperhatikan rasa keadilan serta menghormati hak dan kewajiban masing-masing pihak. Adapun langkah-langkah yang pihak Badan Pertanahan Nasional dalam menyelesaikan sengketa pertanahan yaitu dengan cara musyawarah, begitu juga dengan sengketa mengenai sertifikat ganda.

Saat ini sengketa pertanahan dalam hal sertipikat ganda bisa diselesaikan melalui beberapa cara yakni :¹⁸

1. Penyelesaian dengan cara musyawarah

Musyawarah mufakat tercantum dalam pancasila sebagai dasar kehidupan bermasyarakat dan diatur di dalam Undang-Undang Dasar 1945. Musyawarah ini dilakukan diluar pengadilan dengan tanpa mediator. Mediator dilakukan oleh pihak-pihak yang berpengaruh seperti Kepala Desa/Lurah, ketua adat dan pihak Badan Pertanahan Nasional. Dalam menyelesaikan perkara sengketa pertanahan melalui musyawarah, bahwa konflik sengketa tersebut bukan berupa penentuan tentang kepemilikan hak atas tanah yang dapat memberikan atau menghilangkan hak seseorang terhadap tanah yang bersengketa.

2. Menggunakan penyelesaian arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa

Arbitrase merupakan penyelesaian sengketa oleh seseorang atau beberapa hakim yang diangkat berdasarkan kesepakatan atau persetujuan para pihak dan telah disepakati bahwa putusan yang ditetapkan bersifat inkrah atau mengikat. Syarat yang harus digunakan dalam penyelesaian sengketa pertanahan melalui arbitrase adalah adanya kesepakatan para pihak yang dibuat secara tertulis dan disetujui oleh pihak-pihak yang bersengketa. Jika sudah tertulis suatu kontrak untuk menyelesaikan sengketa melalui arbitrase dan pihak lain ingin menyelesaikan perkara melalui pengadilan maka, proses pengadilan harus ditunda sampai proses arbitrase selesai dalam lembaga tersebut. Dengan demikian pengadilan harus menghormati dan menghargai lembaga arbitrase.

3. Penyelesaian melalui badan peradilan

Sesuai dengan aturan yang berlaku di negara khususnya Indonesia, penyelesaian sengketa pertanahan yang terkait tentang sengketa kepemilikan diserahkan kepada peradilan umum,

¹⁸ Wawancara Kepala Seksi Penanganan Sengketa dan Konflik di Kantor Pertanahan Kabupaten Kayong Utara pada tanggal 12 Maret 2020

terhadap sengketa keputusan Badan Pertanahan Nasional melalui peradilan Tata Usaha Negara dan sengketa yang bersangkutan dengan tanah Wakaf diselesaikan melalui Peradilan Agama. Seperti yang sudah dijelaskan oleh lembaga litigasi dan nonlitigasi bahwa sampai saat ini semua cara itu tidak dapat menyelesaikan masalah sengketa pertanahan secara tuntas dalam waktu yang singkat tetapi malah menjadi berlarut-larut. Dan proses mediasi yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional pun tidak bisa menyelesaikan permasalahan pertanahan yang ada saat ini, untuk itulah mengapa pihak Badan Pertanahan Nasional sangat sulit untuk mencapai visi serta misi dan program-program strategis yang diembannya.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan hasil pembahasan terhadap permasalahan yang di kaji, maka dapat ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Penerapan pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di Kantor Pertanahan Kabupaten Kayong Utara belum sepenuhnya terlaksana karena seharusnya penerapan pasal 17 atau yang biasa disebut dengan asas kontradiktur delimitasi dilakukan sebelum petugas ukur melaksanakan pengukuran, dan pihak-pihak yang berbatasan harus hadir dan menunjukkan batas tanahnya dan sekaligus telah memasang tanda batas yang telah disepakati. Dan pihak yang berbatasan telah menandatangani lembar isian pendaftaran, yaitu lembar gambar ukur sebagai tanda bukti bahwa asas kontradiktur telah dipenuhi atau dijalankan.
2. Adapun faktor yang menjadi penghambat dalam penerapan Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di Kabupaten Kayong Utara yaitu tanah tidak dipasang patok sehingga batas tanah tersebut tidak ada kejelasan, hal inilah yang membuat petugas ukur mendapat kesulitan dalam melakukan pengukuran serta pemetaan, serta para pihak atau pemilik tanah yang berbatasan tidak hadir pada saat dilakukan pengukuran dikarenakan beberapa alasan seperti berada diluar kota atau berdomisili diluar objek tanah tersebut.
3. Akibat hukum tidak di terapkannya Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di Kabupaten Kayong utara yaitu batas batas tanah yang diukur bersifat sementara, masih terdapat adanya sengketa khususnya belum ada kesepakatan mengenai batas tanah tersebut, dan tidak bisa dibuatkan peta dasar pendaftaran tanah, dan tentunya tidak bisa diterbitkan sertifikat hak atas tanah.

Saran

Berdasarkan dari kesimpulan-kesimpulan diatas maka penulis memberikan saran sebagai berikut :

1. Saran untuk pemilik tanah hendaknya sebelum dilakukan pengukuran harus sudah memasang tanda batas-batas tanah tersebut agar memudahkan bagi para petugas ukur untuk melakukan pengukuran dan pemetaan atas tanah tersebut. Dan untuk para pihak yang berbatasan harus menghadiri pada saat dilakukan pengukuran agar tidak terjadi sengketa dikemudian hari.
2. Harus adanya sosialisasi dari pemerintah yakni Badan Pertanahan Nasional kepada masyarakat tentang pentingnya pemasangan serta penetapan tanda-tanda batas.
3. Harus ada regulasi yang jelas dari Badan Pertanahan Nasional dalam proses pendaftaran tanah demi menghindari terjadinya konflik atau sengketa pertanahan dikemudian hari.
4. Apabila terjadi perselisihan mengenai batas tanah dikemudian hari hendaknya para pemilik tanah dan pemilik tanah yang berbatasan melakukan musyawarah dalam menyelesaikan sengketa tanah tersebut.
5. Dan apabila dalam proses musyawarah tidak dapat menyelesaikan sengketa batas tanah tersebut maka pihak yang merasa dirugikan mohon mengajukan gugatan kepengadilan.

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar 1945 Republik Indonesia

Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

PerPres Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Buku:

Soetikinjo, Iman. (1994), *Politik Agraria Nasional: Hubungan Manusia Dengan Tanah Yang Berdasarkan Pancasila*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.

Santoso, Urip. (2012), *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Jakarta: Prenada Media Grup.

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

Soekanto, S. (1986), *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia Press.

Effendie, B. (1993), *Pendaftaran Tanah Di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*, Bandung: Penerbit Alumni.

Jurnal:

Isdiyana Kusuma Ayu dan Benny Krestian Heriawanto., (2018), *Perlindungan Hukum Terhadap Lahan Pertanian Akibat Terjadinya Alih Fungsi Lahan Di Indonesia*, Ju-Ke: Jurnal Ketahanan Pangan, Vol. 2, Nomor 2

Diyan Isnaeni, (2020), *Pengadaan Tanah Untuk Pengadaan Jalan Tol Dalam Perspektif Hak Menguasai Negara*, *Yurispruden: Jurnal Fakultas Hukum Universitas Islam Malang* Vol. 3, Nomor 1

Website:

Rachmadsyah, Shanti. (2020), *Hukum Perjanjian*, Diakses pada tanggal 22 Juni 2020. Hukum Online.

Website:

<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt4c3d1e98bb1bc/hukum-perjanjian/>