
PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG SERTIFIKAT HAK MILIK YANG MEMILIKI TAPAL BATAS BERBEDA

LEGAL PROTECTION FOR HOLDERS OF OWNERSHIP CERTIFICATES WITH DIFFERENT BOUNDARY MARKERS

INAS MECILITA

Universitas Mataram, Indonesia

E-mail: imecilita@gmail.com

ARBA

Universitas Mataram, Indonesia

E-mail: arba@unram.ac.id

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat hak milik yang memiliki perbedaan tapal batas antara yang tercantum dalam sertifikat dan kondisi sebenarnya dan bagaimanakah upaya yang dilakukan oleh BPN Kabupaten Lombok Barat dalam menangani permasalahan tersebut. Jenis penelitian ini yaitu hukum empiris, dengan menggunakan tiga metode pendekatan, yaitu pendekatan konseptual, peraturan perundang-undangan, dan sosiologis. Hasil dari penelitian ini adalah perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pemegang sertifikat hak milik yang memiliki tapal batas yang berbeda dapat berupa perlindungan secara preventif dan represif. Sementara itu upaya BPN Kabupaten Lombok Barat dalam menangani masalah perbedaan tapal batas adalah dengan menjadi wadah bagi masyarakat untuk menyelesaikan masalahnya, salah satunya melalui mediasi atau musyawarah untuk mufakat. Kesimpulan dari penelitian ini adalah ketidaksesuaian data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat disebabkan oleh berbagai faktor baik itu dari pemilik tanah maupun dari petugas ukur. Untuk menjamin kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah, perlindungan yang diberikan terbagi menjadi dua, yakni preventif dan represif. Pada umumnya, upaya yang dilakukan oleh BPN Kabupaten Lombok Barat dalam menyelesaikan kasus pertanahan termasuk dalam hal ini adalah tapal batas adalah melalui mediasi. Saran yang dapat diberikan kepada pihak BPN Kabupaten Lombok Barat untuk harus tetap melakukan sosialisasi kepada seluruh masyarakat agar meningkatkan kesadaran khususnya bagi pemilik tanah agar harus lebih aktif dalam mengetahui dan memasang tanda batas yang jelas di setiap sudut tanah mereka. Pemilik tanah juga perlu untuk tetap melakukan pemeliharaan atas tanda batas tanahnya.

Kata Kunci: *perlindungan hukum; sertifikat; beda tapal batas*

ABSTRACT

This study aims to examine the legal protection afforded to holders of ownership certificates whose boundary markers differ between those stated in the certificate and the actual conditions. Additionally, it seeks to analyze the measures taken by the National Land Agency (BPN) of West Lombok Regency in addressing this issue. This research adopts an empirical law approach, utilizing three methodological perspectives: conceptual, statutory, and sociological approaches. The findings of this study indicate that legal protection for ownership certificate holders with boundary discrepancies can be

categorized into preventive and repressive protections. Meanwhile, BPN West Lombok Regency plays a role as a mediator, facilitating dispute resolution through mediation and deliberation to reach a consensus. The study concludes that inconsistencies between physical and juridical data in land certificates arise due to various factors, including errors from landowners and measurement officers. To ensure legal certainty for land rights holders, the protection provided is divided into preventive and repressive measures. In general, BPN West Lombok Regency addresses land boundary disputes primarily through mediation. The study recommends that BPN West Lombok Regency continue public outreach and awareness campaigns to educate landowners about the importance of actively monitoring and marking their land boundaries. Additionally, landowners should regularly maintain and verify boundary markers to prevent disputes in the future.

Keywords: *legal protection; land certificate; boundary discrepancy*

I. PENDAHULUAN

Tanah dapat dimanfaatkan oleh rakyat untuk mencapai penghidupan yang layak. Berdasarkan ketentuan Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyatakan bahwa:

“Bumi, dan air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”

Dengan adanya ketentuan tersebut pasal tersebut, kemudian dijadikan sebagai landasan filosofis dan landasan yuridis bagi negara dalam rangka mengelola sumber daya alam.¹

Oleh karena itu, untuk melaksanakan lebih lanjut mengenai ketentuan tersebut, pemerintah membentuk Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disebut sebagai UUPA. UUPA merupakan suatu produk hukum dimiliki oleh bangsa Indonesia yang mengatur mengenai sumber daya alam, dengan tiga tujuan pokok, yaitu untuk:

- 1) Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional, yang akan merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan, dan keadilan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur;
- 2) Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan;
- 3) Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Melihat paparan di atas, salah satu tujuan pokok dibentuknya UUPA adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum kepada masyarakat, khususnya jaminan kepastian dan perlindungan hukum terhadap sertifikat hak milik. Perlindungan hukum

¹H.M. Arba, *Hukum Tata Ruang dan Tata Guna Tanah Prinsip-Prinsip Hukum Perencanaan Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah*, Cetakan Ketiga, (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), 30-31

adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subjek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik itu bersifat preventif maupun bersifat represif.

Perlindungan hukum preventif adalah suatu perlindungan yang bertujuan untuk mencegah sebelum terjadinya suatu pelanggaran. Sementara itu, perlindungan represif adalah suatu perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.²

Salah satu bentuk kepemilikan tanah adalah dengan diterbitkannya sebuah alat bukti fisik berupa sertifikat oleh Badan Pertanahan Nasional. Berdasarkan ketentuan Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa kepastian hukum sertifikat seharusnya dapat diartikan sebagai produk yang diterbitkan oleh lembaga pemerintah yang dapat dijadikan sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah yang tidak dapat diganggu gugat lagi.

Adanya sertifikat akan menjamin kepastian hukum terhadap orang yang menjadi pemegang hak atas tanah yang kemudian dapat memberikan perlindungan hukum kepada orang yang tercantum namanya dalam sertifikat dari gangguan pihak lain. Akan tetapi, tidak peduli seberapa pentingnya peran sertifikat, tidak menjadikan pemegang sertifikat terutama sertifikat hak milik akan serta merta terhindar atau terlindungi dari yang namanya sengketa tanah.

Menurut penjelasan Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa sertifikat merupakan tanda bukti yang kuat selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya diterima sebagai data yang benar.

Berdasarkan ketentuan Pasal 35 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, ketidaksesuaian antara data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalam sertifikat dengan yang ada di lapangan, dapat disebut juga sebagai kesalahan administratif.

Adanya kesalahan data yang tercantum di dalam sertifikat memiliki implikasi tidak hanya terhadap pemegang hak yang beritikad baik dalam memperoleh tanah tersebut, tetapi juga bagi pihak ketiga atau pihak lain yang akan berkepentingan terhadap tanah yang bersangkutan.³

Begitu pula dengan satu kasus yang terjadi di Kabupaten Lombok Barat yang mana terdapat perbedaan antara tapal batas tanah yang tercantum dalam sertifikat dengan kondisi lapangan. Adanya perbedaan antara data fisik dan data yuridis yang tercantum

²Muhammad Qustulani, *Perlindungan Hukum dan Konsumen*, Cetakan Pertama, (Tangerang: PSP Nusantara Press, 2018), 20

³Alfia Rizqi, Andina, Kata Kunci, Perlindungan Hukum, and Kesalahan Penerbitan Sertipikat. 2018. "PERLINDUNGAN HUKUM PEMILIK SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH DALAM HAL TERJADI KESALAHAN DATA PENERBITANNYA (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kota Semarang)." NOTARIUS. Vol. 11. <https://doi.org/10.14710/nts.v11i2.23459>.

di dalam sertifikat dengan kondisi yang sebenarnya di lapangan, dapat menimbulkan suatu sengketa pertanahan dan mengurangi kepastian hukum yang dimiliki oleh sertifikat itu sendiri.

Berdasarkan paparan dan permasalahan di atas, yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimanakah bentuk perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat hak milik yang memiliki tapal batas berbeda serta bagaimana upaya yang dilakukan oleh BPN Kabupaten Lombok Barat selaku lembaga yang mengeluarkan sertifikat dalam menangani adanya perbedaan tapal batas.

II. METODE PENELITIAN

Adapun dalam penelitian ini, jenis penelitian yang digunakan yaitu penelitian hukum empiris dengan metode pendekatan, yaitu pendekatan konseptual (*conseptual approach*), pendekatan perundang-undangan (*statue approach*), dan pendekatan sosiologis. Selanjutnya, jenis bahan hukum yaitu primer, sekunder, dan tersier yang didapatkan dengan studi pustaka (*bibliography study*) dan data yang diperoleh melalui wawancara. Bahan hukum dan data tersebut kemudian dianalisis menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif.

III. PEMBAHASAN

3.1 Bentuk Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik yang Memiliki Perbedaan Tapal Batas antara Sertifikat dan Kondisi Sebenarnya

Sertifikat seperti yang telah diterangkan melalui Pasal 19 Ayat (2) huruf c UUPA merupakan alat bukti terkuat. Akan tetapi, persoalan berkaitan dengan sertifikat tanah masih kerap kali terjadi, dalam hal ini salah satunya adalah adanya ketidaksesuaian antara tapal batas tanah yang tercantum di sertifikat dengan realitanya.

Pada umumnya, sebelum petugas ukur melakukan pengukuran tanah, pemilik tanah akan memberitahu batas-batas tanah yang dimilikinya. Adapun bagi tanah yang belum terdaftar, pemilik tanah menggunakan batas yang beragam, seperti batas sungai, batas pohon, dan tembok.⁴ Penentuan batas suatu bidang tanah dilakukan antara pemilik tanah dengan pemilik tanah yang berbatasan berdasarkan suatu kesepakatan bersama. Kesepakatan ini dilandasi oleh suatu asas yang dikenal dengan istilah *contradictoire delimitatie*.

Pengukuran suatu bidang tanah dilakukan oleh petugas ukur dengan terlebih dahulu sudah menetapkan batas-batas bidang tanah sementara dan pemohon telah memasang tanda-tanda batas. Akan tetapi, yang menjadi persoalan adalah apabila ternyata hasil pengukuran yang menetapkan terkait tapal batas yang tercantum dalam sertifikat

⁴Anam, Muhammad Choirul, Muhammad Mashuri, and Wiwin Ariesta. 2023. "PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PARA PIHAK TERHADAP PERBEDAAN HASIL PENGUKURANTANAH METODE FOTOGAMETRIK DENGAN PENGUKURAN TRADISIONAL PADA SERTIFIKAT." *Yurijaya Jurnal Ilmiah Hukum* 5 (August): 9-20. <https://doi.org/https://doi.org/10.51213/yurijaya.v5i2.101>.

mengalami perbedaan dan terdapat ketidaksesuaian data. Begitu halnya dengan satu kasus yang terjadi di Dusun Ranjok Timur, Kecamatan Gunung Sari, Kabupaten Lombok Barat.

Kasus ini berawal dari adanya gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang dilaungkan oleh para penggugat terhadap sertifikat hak milik yang dimiliki oleh H. Zaenal Abidin. Dalam agenda pemeriksaan setempat, ditemui fakta baru bahwa terdapat perbedaan kepemilikan tapal batas tanah yang tercantum di sertifikat dengan di lapangan mengenai objek tanah tersebut. Adanya ketidaksesuaian tapal batas dapat mengurangi esensi kepastian hukum terhadap objek yang disertifikatkan karena dapat memengaruhi luas dan kesepakatan antara pemilik batas sebelumnya.⁵

Sertifikat Hak Milik tersebut diterbitkan pada tahun 2019 melalui sistem Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Pada saat proses pengukuran yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lombok Barat pada tahun 2019 tersebut, pemilik batas tanah pada bagian sebelah timur diketahui dan tercatat dalam sertifikat adalah milik dari bapak H. Azhar. Akan tetapi, pada saat dilakukan pengukuran ulang pada tahun 2024 dikarenakan tanah tersebut digugat, batas tanah tersebut telah berubah kepemilikan menjadi milik Dahrim.

Batas kepemilikan yang berubah tersebut didasari karena pada saat proses pengukuran berlangsung dilokasi objek tanah tersebut, bapak H. Azhar dan Bapak Dahrim melakukan transaksi jual beli tanah yang menjadi batas dari tanah milik H. Zaenal Abidin. Dalam proses transaksi jual beli tersebut, sertifikat tanah milik H. Zaenal Abidin belum terbit. Oleh karena itu, nama pemilik tanah yang berbatasan pada sebelah timur yang tercantum di dalam sertifikat adalah H. Azhar.

Adanya perbedaan data yang tercantum di dalam sertifikat dengan kondisi kenyataan di lapangan bisa terjadi dikarenakan beberapa faktor. Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Baiq Mahyuniati Fitria selaku kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa, menyatakan bahwa:⁶

“Beberapa pemilik tanah terkadang tidak mengetahui secara pasti batas-batas tanah atas tanah yang dimilikinya. Salah satu alasannya dikarenakan terdapat beberapa pemilik tanah yang tidak menguasai tanahnya secara langsung atau secara fisik.”

Dalam hal kasus yang terjadi dengan Bapak H. Zaenal Abidin, penyebab adanya perbedaan tapal batas yang tercantum di dalam sertifikat yang ia miliki disebabkan karena tidak mengetahui informasi bahwa tanah yang berbatasan dengan miliknya tersebut, telah berganti kepemilikan dikarenakan adanya jual beli tanah. Beliau menyatakan bahwa:⁷

⁵Palenewen, James Yoseph, and Johan Rongalaha. 2021. “Implementasi Asas Kontradiktur Delimitasi Pada Kantor Pertanahan Kota Jayapura Berkaitan Dengan Pengukuran Dan Penetapan Batas Tanah.” *Jurnal Hukum Ius Publicum* 2 (1): 45-59.

⁶Hasil wawancara dengan Baiq Mahyuniati Fitria, Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa, 16 Januari 2025, Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lombok Barat

⁷Hasil Wawancara dengan H. Zaenal Abidin selaku Pemegang Hak Milik, 3 Maret 2025, Desa Ranjok, Kecamatan Gunungsari, Kabupaten Lombok Barat

“Saya tidak tahu karena pada saat pengukuran terhadap tanah yang saya sertifikasikan itu, pihak batas memang hadir dan tidak memberikan keluhan atau informasi terhadap batas-batas yang dicantumkan namanya. Tidak ada yang memberitahu saya bahwa tanah yang dimiliki oleh H. Azhar telah melakukan jual beli sebelumnya dengan Dahrim.”

Selain itu, penyebab adanya ketidaksesuaian data diakibatkan karena terdapat kekeliruan pada saat pengukuran dilakukan, adanya kelalaian (*human error*) yang disebabkan oleh petugas ukur, dan juga karena faktor alam. Hal ini sesuai dengan yang dikatakan oleh Bapak I Wayan Sudiarta selaku Kepala Seksi Survei dan Pemetaan, yaitu:⁸

“Pada saat ini, metode pengukuran tanah yang dilakukan adalah secara komputerasi, yaitu dengan menggunakan GPS (Global Positioning System). Berbeda halnya dengan dahulu, metode pengukuran tanah masih dilakukan secara manual. Akibatnya, bisa terjadi dikarenakan adanya kesalahan dalam menghitung luas atau pada saat proses pemetaan tanah.”

Melihat hal tersebut, menimbulkan pertanyaan bagaimana kepastian hukum atas objek tanah tersebut dan bagaimana bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pemegang hak atas tanah khususnya pemegang hak milik. Bentuk perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah yang memiliki perbedaan tapal batas jika dikaitkan dengan teori Philipus M. Hadjon terdiri dari dua macam penanganan, yaitu:

1) Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum preventif merupakan suatu bentuk perlindungan yang bertujuan untuk mencegah sebelum terjadinya sengketa atau perselisihan. Terhadap pemegang hak atas tanah yang memiliki perbedaan tapal batas, bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan sebelum atau untuk mencegah terjadinya sengketa adalah secara preventif. Tindakan yang dapat dilakukan oleh pemilik atau pemegang hak atas tanah adalah dengan mengajukan pengaduan ke kantor pertanahan sesuai dengan lokasi tanah tersebut berada.

Proses pengaduan dapat dilakukan secara langsung ataupun secara daring (*online*). Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 3 Ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Setelah menerima pengaduan, maka kantor pertanahan akan memanggil para pemohon atau pengadu, untuk membahas terkait hal yang diadukan. Salah satu bentuk perlindungan hukum preventif adalah mediasi. Pada umumnya, sebelum melakukan

⁸Hasil Wawancara dengan I Wayan Sudiarta, Kepala Seksi Survei dan Pemetaan, 16 Januari 2025, Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lombok Barat

mediasi, tindakan yang dilakukan adalah dengan cara melakukan klarifikasi. Hal ini sesuai dengan yang dikatakan oleh Ibu Baiq Mahyuniati Fitria:⁹

“Sebelum dilakukannya upaya mediasi, kami biasanya terlebih dahulu akan melakukan klarifikasi dengan para pihak selaku pemohon untuk membahas terkait hal yang diadukan.”

Klarifikasi dilakukan antara pemohon dengan kantor pertanahan setempat. Pemohon akan diminta untuk menjelaskan mengenai hal yang diadukan dengan tujuan sebagai bentuk kompromi antara pemegang hak atas tanah selaku pemohon dengan kantor pertanahan.

Kantor pertanahan akan memberikan kejelasan mengenai alasan-alasan yang menjadi penyebab adanya perbedaan. Berdasarkan hasil penjelasan tersebut, apabila terjadi perbedaan tapal batas, maka pemohon dapat meminta kepada kantor pertanahan untuk melakukan perubahan data dalam sertifikatnya berkaitan dengan tapal batas tanahnya atau yang bisa juga disebut sebagai penataan batas.

Hal tersebut juga sesuai dengan yang disampaikan oleh Bapak I Wayan Sudiarta, beliau menyatakan bahwa:¹⁰

“Apabila terdapat pihak yang mengajukan pengaduan atau keberatan dikarenakan adanya perbedaan batas yang tercantum di dalam sertifikat dengan kondisi sebenarnya, maka pemegang hak atas tanah dapat mengajukan permohonan sertifikat ulang yang saat ini juga bisa disebut sebagai penataan batas.”

2) Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif merupakan bentuk perlindungan yang bertujuan untuk menyelesaikan permasalahan melalui pengadilan. Upaya penyelesaian sengketa melalui pengadilan atau jalur litigasi memiliki dua kemungkinan, yaitu diterima atau ditolaknya gugatan.

Apabila gugatan diterima, maka akan terjadi pembatalan atau pencabutan terhadap suatu surat keputusan yang telah diterbitkan. Sementara itu, apabila gugatan ditolak maka artinya sertifikat yang sudah diterbitkan itu benar menurut hukum dan sesuai dengan prosedur yang berlaku.

Berdasarkan penjabaran terkait bentuk perlindungan hukum di atas, maka bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pemegang hak atas tanah jika melihat kasus posisi adalah perlindungan hukum preventif. H. Zaenal Abidin selaku pemegang sertifikat hak milik dapat mengajukan permohonan perbaikan sertifikat atau penataan batas.

⁹Hasil wawancara dengan Baiq Mahyuniati Fitria, Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa, 16 Januari 2025, Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lombok Barat

¹⁰Hasil Wawancara dengan I Wayan Sudiarta, Kepala Seksi Survei dan Pemetaan, 16 Januari 2025, Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lombok Barat

Perbaikan sertifikat berfungsi untuk menyelaraskan data administratif yang tercatat di Badan Pertanahan Nasional dengan fakta yang ada di lapangan. Adanya penyelarasan data administratif yang tercatat di kantor pertanahan bertujuan agar data yang tercatat merupakan data yang terbaru atau terakhir, serta sesuai dengan asas mutakhir pendaftaran tanah. Penerapan asas mutakhir akan memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah, khususnya pemegang hak milik.

3.2. Upaya Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lombok Barat dalam Menangani Adanya Perbedaan Tapal Batas antara Sertifikat dengan Kondisi Sebenarnya

Badan Pertanahan Nasional merupakan suatu lembaga pemerintah yang melaksanakan tugas di bidang pertanahan. Salah satu bentuk implementasi dari tugas tersebut adalah menyelesaikan suatu kasus atau sengketa terkait pertanahan.

Pada umumnya, upaya yang dilakukan oleh BPN setelah menerima pengaduan dan menganalisa kasus, upaya yang dilakukan dalam menangani dan menyelesaikan suatu kasus atau sengketa melalui mediasi. Selain melalui mediasi, terdapat beberapa cara yang dapat dilakukan, yaitu melalui pengadilan atau alternatif penyelesaian lain.

Dalam menyelesaikan kasus pertanahan khususnya berkaitan dengan tapal batas tanah, BPN Kabupaten Lombok Barat lebih mengutamakan bagi para pihak untuk mencari keputusan yang menguntungkan bersama atau *win-win solution* dengan mengacu pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Hal tersebut divalidasi oleh keterangan Ibu Baiq Mahyuniati Fitria. Beliau menyatakan bahwa:¹¹

“Dalam menyelesaikan sengketa pertanahan, kami tidak memiliki peraturan khusus atau sendiri, namun mengacu pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan”

Dari banyaknya kasus yang diajukan oleh masyarakat kepada BPN Kabupaten Lombok Barat berkaitan dengan masalah tapal batas tanah, upaya penyelesaiannya kebanyakan berhasil damai. Akan tetapi, jika ternyata hasil yang dicapai melalui musyawarah atau mediasi itu tidak sesuai dengan keinginan para pihak yang bersangkutan, maka pihak tersebut dapat menempuh upaya hukum melalui pengadilan.

Hal ini selaras dengan yang dinyatakan oleh Bapak I Wayan Sudiarta yang menyatakan bahwa:¹²

“Pemilik tanah yang memiliki hasil batas yang berbeda setelah dilakukannya pengukuran, jarang mengajukan keberatan setelah dilakukannya musyawarah untuk mencari solusi dari masalah tersebut. Sehingga, jarang sekali ada yang melakukan upaya hukum

¹¹Hasil wawancara dengan Baiq Mahyuniati Fitria, S.H., M.H., Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa, 16 Januari 2025, Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lombok Barat

¹²Hasil Wawancara dengan I Wayan Sudiarta S.S.T, M.H. selaku Kepala Seksi Survei dan Pemetaan, 16 Januari 2025, Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lombok Barat

melalui pengadilan.”

Pernyataan tersebut memiliki arti bahwa pihak BPN Kabupaten Lombok Barat terbuka dalam menerima keberatan atau pengaduan dari pemilik atau pemegang hak atas tanah, dengan disertai upaya untuk mencari kesepakatan yang menguntungkan sesama. Berhasil atau tidaknya penanganan dan penyelesaian masalah pertanahan melalui mediasi pada hakikatnya sangat dilandasi oleh itikad baik dari para pihak.

Meski demikian, BPN Kabupaten Lombok Barat berusaha untuk selalu mengutamakan mediasi dibandingkan melalui pengadilan sebagai upaya untuk menyelesaikan masalah atau sengketa di bidang pertanahan. Hasil dari mediasi tersebut akan dibuatkan atau dirumuskan dalam bentuk kesepakatan atau perjanjian yang akan dituangkan dalam berita acara.

BPN Kabupaten Lombok Barat dapat dikatakan telah berupaya secara efektif dalam melakukan tugas dan perannya di bidang pertanahan. Hal ini diperkuat dengan pernyataan Ibu Baiq Mahyuniati Fitria. Beliau menyatakan bahwa:¹³

“Untuk kasus pertanahan terkait batas tanah pada tahun 2023 dan 2024, kantor pertanahan Kabupaten Lombok Barat menerima surat pengaduan yang masuk sebanyak 3 kasus. Sementara pada awal tahun 2025 bulan Januari ini, kami memiliki penurunan dalam target operasi untuk menangani permasalahan sengketa batas tanah, yaitu 1 kasus saja.”

Dengan melihat hal tersebut, upaya BPN Kabupaten Lombok Barat dalam menangani permasalahan terkait tapal batas tanah melalui mediasi telah efektif.

IV. PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Ketidaksesuaian data fisik yang tercantum dalam sertifikat dengan kondisi sebenarnya, khususnya tapal batas bisa disebabkan oleh berbagai faktor, baik dari pihak pemilik tanah yang tidak mengetahui batas yang jelas, kesalahan dalam pengukuran, atau perubahan alam yang memengaruhi kondisi tapal batas. Untuk mengatasi permasalahan tersebut, terdapat dua bentuk perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah, yaitu dalam bentuk perlindungan hukum preventif dan represif. Dalam kasus posisi pada penelitian ini, perlindungan hukum preventif merupakan bentuk perlindungan yang lebih sesuai untuk diterapkan oleh pemegang hak milik, yaitu dengan mengajukan permohonan perbaikan sertifikat tanah atau penataan batas. Pada umumnya, upaya yang dilakukan oleh BPN Kabupaten Lombok Barat dalam menyelesaikan kasus pertanahan termasuk dalam hal ini adalah tapal batas adalah melalui mediasi dengan mengacu pada Peraturan

¹³Hasil wawancara dengan Baiq Mahyuniati Fitria, Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa, 16 Januari 2025, Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lombok Barat

Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

4.2 Saran

Pihak dari BPN Kabupaten Lombok Barat harus tetap melakukan sosialisasi kepada seluruh masyarakat agar meningkatkan kesadaran khususnya bagi pemilik tanah agar harus lebih aktif dalam mengetahui, memasang, dan memelihara tanda batas pada tanahnya. Selain itu, ketika melakukan pengukuran suatu bidang tanah, pihak BPN harus lebih cermat dan teliti agar meminimalisir adanya kesalahan dalam hasil ukur. Dalam menangani masalah pertanahan, BPN harus selalu menjaga sikap netral dan tidak memihak kepada pihak manapun untuk memastikan keadilan. Dengan menerapkan langkah-langkah tersebut, BPN Kabupaten Lombok Barat diharapkan dapat meningkatkan efektivitas dalam menangani sengketa pertanahan, khususnya yang berkaitan dengan tapal batas.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-Buku

Arba, H. M, *Hukum Tata Ruang dan Tata Guna Tanah Prinsip-Prinsip Hukum Perencanaan Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2019

Qustulani, Muhammad, *Perlindungan Hukum dan Konsumen*, Tangerang:PSP Nusantara Press, 2018

Jurnal

Alfia Rizqi, Andina, Kata Kunci, Perlindungan Hukum, and Kesalahan Penerbitan Sertipikat. 2018. "PERLINDUNGAN HUKUM PEMILIK SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH DALAM HAL TERJADI KESALAHAN DATA PENERBITANNYA (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kota Semarang)." NOTARIUS. Vol. 11. <https://doi.org/https://doi.org/10.14710/nts.v11i2.23459>.

Anam, Muhammad Choirul, Muhammad Mashuri, and Wiwin Ariesta. 2023. "PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK TERHADAP PERBEDAAN HASIL PENGUKURAN TANAH METODE FOTOGRAMETRIK DENGAN PENGUKURAN TRADISIONAL PADA SERTIFIKAT." *Yurijaya Jurnal Ilmiah Hukum* 5 (August): 9–20. <https://doi.org/https://doi.org/10.51213/yurijaya.v5i2.101>.

Palenewen, James Yoseph, and Johan Rongalaha. 2021. "Implementasi Asas Kontradiktur Delimitasi Pada Kantor Pertanahan Kota Jayapura Berkaitan Dengan Pengukuran Dan Penetapan Batas Tanah." *Jurnal Hukum Ius Publicum* 2 (1): 45–59.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan

Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 24).

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.