

**PENYELESAIAN SENGKETA TANAH DI KOTA SEMARANG :
PENERAPAN ASAS DALAM KONTRADIKTUR DELIMITASI DALAM
PENDAFTARAN TANAH**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Sebutan Sarjana Terapan di
Bidang Pertanahan Pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



**Disusun Oleh:
DERRY HADI CAHYANING PUTRO
NIT. 19283148**

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/ BADAN PERTANAHAN
NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA
2023**

ABSTRACT

The implementation of land registration throughout the territory of the Republic of Indonesia is a task that must be carried out by the government and right holders, in accordance with Articles 19, 23, 32, and 38 of the Basic Agrarian Law (UUPA). Finding factors that do not fulfill the principle of delimitation contradiction and steps from the Semarang City Land Office to resolve boundary mark conflict disputes. This research uses descriptive qualitative research method. The findings of the research conducted that people do not know how to fulfill the principle of delimitation contradiction according to the law and boundary markers can cause land problems. The step of the land office in the event of a land conflict dispute is to mediate with the disputing parties. The Semarang City Land Office will also re-measure the boundaries of the disputed land parcels to restore the boundaries. In addition, for land disputes with companies, the company generally buys the disputing residents' land with its assets so that the assets are not lost and for boundary mark disputes with the local government, it will release the assets to the community with the asset release process.

Keywords : Land registration; Disputes; Boundary markings

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
MOTTO	iii
PRAKATA.....	v
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GAMBAR.....	xi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xii
ABSTRACT	xiii
INTISARI	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan	6
D. Pertanyaan Penelitian.....	6
E. Kegunaan Penelitian	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	7
A. Kajian Terdahulu	7
B. Kerangka Teori	13
1. Pendaftaran Tanah di Indonesia.....	13
2. Patok Tanda Batas	15
3. Sengketa dan Konflik	17
C. Kerangka Pemikiran	19
BAB III METODE PENELITIAN	20
A. Format Penelitian.....	20
B. Lokasi Penelitian.....	21

C. Informan Penelitian.....	21
D. Jenis Data.....	22
E. Teknik Pengumpulan Data.....	25
F. Analisis Data.....	25
BAB IV GAMBARAN UMUM KOTA SEMARANG.....	27
A. Kondisi Geografis, Administratif dan Demografis.....	27
B. Kantor Pertanahan Pertanahan di Kota Semarang.....	31
BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN	33
A. Faktor-Faktor yang Membuat Asas Kontradiktur Delimitasi Tidak Terpenuhi	33
B. Peran Kantor Pertanahan Penyelesaian Sengketa Batas di Kota Semarang	36
BAB VI PENUTUP	47
A. Kesimpulan	47
B. Saran	47
DAFTAR PUSTAKA	48
LAMPIRAN.....	50

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Bumi merupakan anugerah dari Tuhan untuk makhluk hidup di planet ini. Sejak lahir hingga akhir hayat, tanah menjadi kebutuhan pokok bagi manusia, berfungsi sebagai rumah dan sumber penghidupan. Tanah memiliki nilai yang sangat signifikan dari berbagai sudut pandang. Dalam pandangan masyarakat tradisional, tanah dianggap sebagai tempat bersemayamnya roh nenek moyang, sehingga penting untuk menjaganya dan merawatnya dengan baik. (Fingli A. Wowor, 2014)

Pelaksanaan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia adalah tugas yang wajib diemban oleh pemerintah dan pemegang hak, sesuai dengan Pasal 19, 23, 32, dan 38 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Pendaftaran tanah menjadi prasyarat untuk memberikan jaminan kepastian hukum kepada masyarakat Indonesia. Saat ini, pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) telah berupaya meningkatkan kecepatan pendaftaran tanah melalui berbagai program dan proyek, termasuk Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Kementerian ATR/BPN bertujuan untuk mendaftarkan dan mengesahkan seluruh 126 juta bidang tanah di Indonesia pada tahun 2025.

Kementerian ATR/BPN berusaha Menyediakan jaminan atas kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam kerangka program PTSL, serta mengurangi jumlah konflik terkait tanah. Upaya ini mencakup pembuatan kerangka regulasi dan hukum yang tertulis, komprehensif, dan jelas. Aspek pembiayaan juga diperluas agar program ini dapat berjalan dengan lancar. Selain itu, koordinasi dengan lembaga di luar BPN juga dijalin untuk mendukung efisiensi dan percepatan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia.

Berbagai peraturan telah dikeluarkan sebagai Dasar hukum untuk Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) telah ditetapkan, dan kolaborasi serta sinkronisasi antara lembaga-lembaga telah terjalin. Selain itu, langkah-langkah inovatif telah diambil. Namun, dalam pelaksanaannya, masih ada berbagai rintangan yang menghadang proses PTSL masih berfokus pada target kuantitas sehingga kualitas terkadang diabaikan. Beberapa hambatan yang dihadapinya yaitu Biaya pajak atas tanah (PPh dan BPHTB), sumber daya manusia, fasilitas serta infrastruktur, kepemilikan tanah yang tidak aktif, kepemilikan tanah yang melampaui batas Situasi puncak, lahan yang tidak dimanfaatkan, permasalahan pengumuman informasi fisik dan hukum tanah, dan implementasi prinsip penyelesaian perselisihan, kontradiksi, dan batas-batas. Hambatan-hambatan ini akan diuraikan dan solusi-solusi untuk pelaksanaan PTSL akan diberikan. (Dian Aries Mujiburohman, 2018).

Kota Semarang, yang terletak di Provinsi Jawa Tengah, tidak hanya menjadi bagian penting dari provinsinya, tetapi juga menjadi kota terbesar di seluruh Provinsi Jawa Tengah. Keunikan Kota Semarang terletak dalam lokasinya yang sangat strategis, terletak di pesisir utara Pulau Jawa. Lokasi ini bukan hanya berperan sebagai pintu gerbang utama dalam akses transportasi di wilayah tersebut, tetapi juga sebagai pintu masuk bagi Produk-produk berkualitas.

Daya tarik utama dari letak strategis ini adalah kemampuan Kota Semarang untuk menjadi pusat akses yang penting dalam perdagangan internasional. Posisinya di jalur perdagangan yang sibuk membuatnya menjadi Salah satu kota yang mengalami perkembangan ekonomi yang pesat yang paling cepat di Indonesia. Selain menjadi pusat perdagangan, Kota Semarang juga memiliki potensi sebagai pusat industri dan ekonomi yang signifikan, dengan peluang investasi yang menjanjikan.

Kombinasi antara lokasi pesisir yang menguntungkan dan akses yang mudah membuat Kota Semarang menjadi pusat aktivitas ekonomi dan perdagangan yang terus berkembang. Keberhasilannya dalam memanfaatkan letak strategisnya telah

membantu mendorong pertumbuhan ekonomi dan memperkuat perannya dalam konteks regional maupun internasional.

Sengketa yang terkait dengan sertifikat tanah sering kali timbul akibat berbagai kesalahan yang terjadi selama pelaksanaan pendaftaran tanah. Kesalahan tersebut dapat disebabkan oleh perilaku tidak jujur dari masyarakat Dalam surat permohonan dan pengukuran lahan kepada instansi Pertanahan di Kota Semarang, atau sebagai akibat dari kealpaan dan kurang cermat dalam pemetaan serta pengukuran yang dikerjakan oleh pihak otoritas kantor pertanahan. Ketika dihadapkan pada situasi sengketa yang beragam yang muncul, perlu diambil langkah-langkah untuk mengatasi masalah tersebut, Kantor Pertanahan memiliki tanggung jawab dan ikut berperan aktif dalam menyelesaikan permasalahan yang timbul (Rizki Riolita, 2016). Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, yang telah digantikan oleh Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, Kantor Pertanahan Kota Semarang bertanggung jawab menangani kasus-kasus pertanahan yang mencakup sengketa, konflik, dan perkara yang terjadi terkait dengan tanah.

Salah satu isu yang kerap timbul dalam lingkungan masyarakat Kota Semarang adalah terkait dengan patok tanda batas pada tanah yang bersebelahan. Konflik ini terjadi karena ketidaksetujuan antara tetangga bersebelahan mengenai patok tanda batas yang telah ditempatkan. Seperti yang telah disebutkan, tanah memiliki peran penting dalam kehidupan sosial, budaya, ekonomi, dan agama, tidak jarang terjadi pertikaian yang timbul akibat sengketa atau konflik terkait dengan tanah.

Untuk menghindari masalah ini, penting bagi patok tanda batas untuk mematuhi asas kontradiktur delimitasi sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan

Nasional No 16 Tahun 2021. Dengan adanya peraturan ini, diharapkan masalah terkait patok tanda batas dapat diatasi secara lebih baik dan efisien

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Diperlukan sebuah peta pendaftaran lahan yang berguna memfasilitasi kelancaran proses pendaftaran tanah, terutama pada metode pendaftaran sistematis lengkap, agar dapat berjalan sejalan dengan harapan. Ini dilakukan dengan tujuan mencegah munculnya pertikaian dalam ranah kepemilikan lahan. Menurut ketentuan PP nomor 24 tahun 1997, penetapan batas bidang tanah juga menjadi langkah penting untuk mencegah terjadinya sengketa dalam hal ini Dalam proses penetapan batas tanah, tindakan tersebut dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional yang berwenang, penting untuk memperhatikan Asas Kontradiktur Delimitasi, yaitu melibatkan para Pemilik lahan yang bersebelahan dengan area tanah tersebut yang akan didaftarkan dalam proses pendaftaran. Asas Kontradiktur Delimitasi ini dijelaskan dalam pasal 18 PP No. 24 Tahun 1997, yang berarti bahwa Menetapkan perbatasan lahan yang telah dimiliki dengan hak yang belum tercatat atau telah tercatat namun belum disertai dokumen pengukuran, gambar lokasi, atau dokumen lainnya.

Ketetapan Permen ATR/BPN No 16 tahun 2021 untuk pengukuran bidang tanah untuk membuat Dokumen pernyataan pemasangan batas yang disetujui oleh pemilik lahan yang bersebelahan, serta pelaksanaan pemasangan patok sebagai tanda perbatasan dapat dilakukan setelah mendapat persetujuan pemilik yang berbatasan.

Tugas, fungsi, dan wewenang Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam penyelesaian sengketa pertanahan dijelaskan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Kantor Pertanahan Kota Semarang memiliki tanggung jawab untuk

menyelesaikan sengketa yang terkait dengan sertifikat hak atas tanah yang posisinya tertukar di wilayah Kota Semarang. Proses penyelesaian biasanya dilakukan melalui mediasi. Dalam peran sebagai mediator, Kantor Pertanahan Kota Semarang berfungsi sebagai penengah antara para pihak yang terlibat dalam sengketa, dengan tujuan mencapai kesepakatan damai di antara mereka. (Nadiyah Alya Firdausya. 2022). Berdasarkan uraian tersebut, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “PENYELESAIAN SENGKETA TANAH di KOTA SEMARANG: PENERAPAN ASAS DALAM KONTRADIKTUR DELIMITASI DALAM PENDAFTARAN TANAH”.

B. Rumusan Masalah

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) menjadi suatu program dari pemerintah yang membantu masyarakat dalam pembuatan sertifikat untuk mendapat kepastian hukum. Sebelum pelaksanaan PTSL itu masyarakat harus memasang patok tanda batas untuk memastikan batas tanah yang disetujui oleh tetangga tanah berbatasan langsung.

Permasalahan pemasangan patok tanda batas itu bisa menjadi sengketa/konflik pertanahan yang disebabkan ketidaksetujuan tetangga berbatasan langsung yang disebabkan oleh berbagai faktor. Sengketa itu sendiri akan berdampak pada keberlangsungan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kota Semarang.

C. Tujuan

1. Mengetahui faktor-faktor yang membuat asas kontradiktur delimitasi tidak terpenuhi
2. Mengetahui langkah-langkah Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam menyelesaikan sengketa patok batas bidang tanah

D. Pertanyaan Penelitian

1. Faktor apa saja yang membuat asas kontradiktur delimitasi tidak terpenuhi?
2. Bagaimana langkah-langkah kantor pertanahan dalam menyelesaikan sengketa patok batas bidang tanah

E. Kegunaan Penelitian

1. Untuk aspek akademik penelitian ini diharapkan bermanfaat Untuk memperluas pemahaman dan pengetahuan terkait isu patok tanda batas yang tidak memenuhi asas kontradiktur delimitasi.
2. Untuk aspek praktis Diharapkan bahwa penelitian ini akan memberikan pemasukan kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dalam penyelesaian permasalahan patok tanda batas yang tidak memenuhi asas kontradiktur delimitasi.

BAB VI PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian, maka peneliti dapat menarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Terdapat banyak faktor yang menyebabkan asas kontradiktur delimitasi tidak terpenuhi. Faktor-faktor tersebut seperti peraturan dahulu tidak mewajibkan asas kontradiktur delimitasi dipenuhi yang membuat asas kontradiktur delimitasi tidak terpenuhi, masyarakat belum memahami pentingnya asas kontradiktur delimitasi dan SOP pengukuran dahulu tidak di jalankan dengan baik.
2. Terkait penyelesaian permasalahan patok tanda batas Kantor Pertanahan Kota Semarang akan melakukan mediasi dengan mempertemukan pihak yang bersengketa sampai dengan di temukan musyawarah mufakat dan juga kantor pertanahan akan melakukan pengukuran ulang untuk pengembalian batas.

B. Saran

Sosialisasi ke masyarakat harus digencarkan penanganan patok tanda terkait dengan patok tanda batas agar masyarakat itu paham terkait dengan pemasangan patok tanda batas dengan benar sesuai dengan undang-undang karena masyarakat awam tidak tahu mengentahui hal-hal mengenai pemasangan patok tanda batas yang sesuai dengan peraturan.

Sosialisasi itu cukup efektif agar masyarakat paham dengan patok tanda batas bahwa patok tanda batas itu bisa mengakibatkan sengketa pertanahan.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Creswell, JW 2016, *Research Design (Pendekatan Metode Kualitatif, Kuantitatif dan Campuran)*, Yogyakarta: Pustaka Belajar.
- Sugiyono 2016, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, R&D*, Ikapi, Bandung
- Jimmy, JS 2011, *Cara Menyelesaikan Sengketa di Luar Pengadilan*, Visi Media Pustaka.
- Waskito, HA 2019, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Prenadamedia Group.

JURNAL

- Arifah, Y., Agustiwi, A., & Syamsiah, D. (2022). Mekanisme Pengembalian Batas Dalam Sengketa Tanda Batas Tanah di Wilayah Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen Tahun 2019 Sampai Dengan Tahun 2021 (Studi Kasus Di Wilayah Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen). *Jurnal Ilmiah Hospitality*, 11 (1), 423-428.
- Firdausya, N. A., Dewi, I. G. A. G. S., & Ardani, M. N. (2022). Penyelesaian Sengketa Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Posisinya Tertukar di Kota Semarang (Studi Kasus Sengketa Sertipikat Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kota Semarang). *Diponegoro Law Journal*, 11 (2).
- Kurniati, N. (2016). "Mediasi-Arbitrase" Untuk Penyelesaian Sengketa Tanah. *Sosiohumaniora*, 18 (3), 197-207.
- Mujiburohman, D. A. (2018). Potensi permasalahan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL). *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, 4 (1), 88-101.
- Ningrum, H. R. S. (2014). Analisis hukum sistem penyelesaian sengketa atas tanah berbasis keadilan. *Jurnal Pembaharuan Hukum*, 1 (2), 219-227.
- Rachma, Y. (2019). Pelayanan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pangandaran di Desa Wonoharjo Kecamatan Pangandaran Kabupaten Pangandaran. *Moderat: Jurnal Ilmiah Ilmu Pemerintahan*, 5 (4), 519-529.
- Riolita, R. (2016). Analisis Yuridis Mediasi Penal Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertifikat Ganda Di Kantor Pertanahan Kota Semarang. *IJCLS (Indonesian Journal of Criminal Law Studies)*, 1 (1), 55-71.
- Supadno, S., Junarto, R., & Mujiati, M. (2023). Gerakan Pemasangan Patok Batas Bidang Tanah Untuk Mitigasi Permasalahan Pertanahan. *Community Development Journal: Jurnal Pengabdian Masyarakat*, 4 (1), 686-694.
- Wowor, F. (2014). Fungsi Badan Pertanahan Nasional Terhadap Penyelesaian Sengketa Tanah. *Lex Privatum*, 2 (2).

SKRIPSI

- Hasan, I (2019) “Analisis Penyelesaian Kasus Pertanahan Antara Masyarakat Dengan PT. PERTIWI LESTARI Melalui *Resettlement* di Desa Margakaya Kecamatan Telukjambe Barat Kabupaten Karawang” Skripsi Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Rachmawati, NR (2019) “Potensi Terjadinya Masalah Akibat Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Belum Diserahkan Kepada Masyarakat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kebumen dan Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara”. Skripsi Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Triana, MPA (2019) “Penyelesaian Sengketa Hak Kepemilikan Tanah Antara Eigenaar dan Bezitter Studi Kasus Tanah Ex Eigendom No. 775a Kelurahan Mayangan Kecamatan Wiradesa Kabupaten Pekalongan” Skripsi Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.

PERATURAN UNDANG-UNDANG

- Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah No 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.
- Peraturan Pemerintah No 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara.
- Peraturan Pemerintah No 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara.
- Peraturan Menteri Keuangan No 83 Tahun 2016 tentang Pemusnahan dan Penghapusan Barang Milik Negara.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No 6 Tahun 2018 tentang Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No 16 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah