

# **Perlindungan Hukum Kepada Pemilik Tanah Dalam Kasus Sengketa Perbatasan Tanah di Perkotaan**

**Gerald Agavea Fernanda, Universitas Pendidikan Nasional, Denpasar**

email: [geraldyfernanda88@gmail.com](mailto:geraldyfernanda88@gmail.com)

**ABSTRACT:** *Land boundary disputes in urban areas are complex issues that often cause ownership conflicts, legal uncertainty, and economic losses. This study aims to determine and analyze legal protection for land owners in border dispute cases and identify the causal factors and their impacts on ownership rights. This study uses a normative and empirical legal approach, with primary data obtained through interviews and field studies, as well as secondary data from laws and regulations, legal literature, and court decisions. The results of the study indicate that legal protection is divided into preventive (through PTSL, involvement of boundary witnesses, geospatial technology, public education) and repressive (through mediation, civil lawsuits, or criminal proceedings). However, its implementation still faces obstacles such as overlapping certificates, inaccurate measurements, and low legal literacy in the community. The main causes of disputes include weak land administration, minimal community participation, and abuse of authority by individuals. Border disputes have an impact on legal uncertainty, social conflict, and loss of land rights. Therefore, synergy is needed between the government and the community in strengthening the legal protection system and inclusive legal education.*

**KEYWORDS:** *legal protection, land border disputes, ownership rights*

**ABSTRAK:** Sengketa batas tanah di wilayah perkotaan merupakan permasalahan yang kompleks yang sering menimbulkan konflik kepemilikan, ketidakpastian hukum, dan kerugian ekonomi. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum bagi pemilik tanah dalam kasus sengketa batas wilayah serta mengidentifikasi faktor penyebab dan dampaknya terhadap hak kepemilikan. Penelitian ini menggunakan pendekatan hukum normatif dan empiris, dengan data primer diperoleh melalui wawancara dan studi lapangan, serta data sekunder dari peraturan perundang-undangan, literatur hukum, dan putusan pengadilan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perlindungan hukum terbagi menjadi perlindungan hukum preventif (melalui PTSL, pelibatan saksi batas, teknologi geospasial, edukasi publik) dan represif (melalui mediasi, gugatan perdata, atau pidana). Namun, dalam pelaksanaannya masih menghadapi kendala seperti sertifikat yang tumpang tindih, pengukuran yang tidak akurat, dan rendahnya literasi hukum di masyarakat. Penyebab utama terjadinya sengketa antara lain lemahnya administrasi pertanahan, minimnya partisipasi masyarakat, dan penyalahgunaan wewenang oleh individu. Sengketa batas wilayah berdampak pada ketidakpastian hukum, konflik sosial, dan hilangnya hak atas tanah. Oleh karena itu, diperlukan sinergi antara pemerintah dan masyarakat dalam memperkuat sistem perlindungan hukum dan edukasi hukum yang inklusif.

**KATA KUNCI:** perlindungan hukum, sengketa batas wilayah, hak kepemilikan

## I. INTRODUCTION

Tanah merupakan salah satu aset yang memiliki nilai penting, baik dari segi ekonomi, sosial, maupun budaya. Kepemilikan tanah di Indonesia memiliki makna yang lebih dalam karena berkaitan dengan identitas serta hak ekonomi masyarakat. Sengketa perbatasan tanah adalah perselisihan atau konflik yang terjadi antara dua pihak atau lebih terkait dengan penentuan atau klaim atas batas-batas suatu tanah. Oleh sebab itu, pengaturan tentang kepemilikan tanah sangat penting dalam menjaga stabilitas dan keadilan sosial.<sup>1</sup> Keterbatasan informasi mengenai batas-batas tanah juga memperburuk situasi, menyebabkan perselisihan antara pemilik tanah yang saling berdekatan.<sup>2</sup> Kondisi ini menunjukkan bahwa aturan terkait sertifikasi dan pemetaan tanah masih perlu diperbaiki agar hak pemilik tanah dapat dilindungi dengan adil.

Perlindungan hukum terhadap pemilik tanah dalam kasus sengketa perbatasan tanah sangat penting untuk diuraikan, mengingat semakin kompleksnya permasalahan terkait pertanahan di Indonesia.<sup>3</sup> Tanah sebagai sumber daya alam yang tidak terbarukan memiliki nilai ekonomis dan sosial yang tinggi, sehingga sengketa tanah sering kali tidak terhindarkan. Dalam konteks ini, perlindungan hukum terhadap pemilik tanah menjadi krusial guna memastikan hak-hak mereka terlindungi dari berbagai bentuk gangguan atau klaim dari pihak lain.<sup>4</sup>

Menurut Harsono, sengketa perbatasan tanah sering kali muncul karena ketidakjelasan atau ketidaksesuaian batas-batas tanah yang diakibatkan oleh kurangnya dokumentasi yang akurat. Ia menekankan bahwa, “Kepastian hukum dalam batas-batas tanah merupakan elemen fundamental untuk menjaga ketertiban dan keadilan di masyarakat, terutama dalam konteks kepemilikan tanah.” Pendapat ini menunjukkan

<sup>1</sup> Agus, ‘Perlindungan Hukum Terhadap Warga Tanah Air’ (2024) 1(2) *MIH UMY*.

<sup>2</sup> Muhammad Rizaldi et al, ‘Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Tanah Antara Hak Guna Usaha Dan Hak Milik’ (2023) 3(2) *Widya Bhumi* 137 <<https://jurnalwidyabhumi.stpn.ac.id/index.php/JWB/article/view/62>>.

<sup>3</sup> Ni Putu Indra Maritin, I Wayan Parwata and Agus Kurniawan, ‘Analisis Model Perencanaan Jalan Usaha Tani Subak Latu Terhadap Perkembangan Infrastruktur Ekowisata: Studi Jalan Usaha Tani Subak Latu Desa Abiansemal Kabupaten Badung’ (2023) 4(2) *Jurnal Indonesia Sosial Teknologi* 148.

<sup>4</sup> Rikardo Simarmata, ‘TUMPANG TINDIH PENGUASAAN TANAH DI WILAYAH IBU KOTA NEGARA “NUSANTARA”’ (2023) 9(1) *Veritas et Justitia* 1 <<https://journal.unpar.ac.id/index.php/veritas/article/view/6504>>.

pentingnya regulasi yang jelas dan pelaksanaan yang konsisten dalam menjaga batas-batas tanah yang sah.<sup>5</sup>

Salah satu faktor utama penyebab sengketa perbatasan tanah adalah kurangnya pemahaman masyarakat mengenai prosedur pengukuran dan penetapan batas tanah. Salim menyatakan, "Banyak pemilik tanah yang tidak memahami prosedur pengukuran batas tanah yang benar, sehingga sering terjadi tumpang tindih klaim atas suatu area." Pernyataan ini menegaskan pentingnya edukasi dan sosialisasi terkait prosedur pertanahan kepada masyarakat luas.<sup>6</sup>

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) memberikan landasan hukum yang kuat dalam penyelesaian sengketa tanah. UUPA mengatur bahwa setiap pemilik tanah memiliki hak untuk mendapatkan perlindungan hukum atas kepemilikan tanah mereka, dan pemerintah berkewajiban untuk menegakkan hak tersebut. Hal ini diharapkan dapat memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah yang berkonflik.

Pemilik tanah yang terlibat dalam sengketa bahkan harus menghadapi risiko kehilangan hak atas tanah mereka, baik karena lemahnya bukti kepemilikan maupun karena kurangnya penegakan hukum yang memadai. Menurut Simarmata, "Hak atas tanah merupakan hak yang paling mendasar bagi setiap individu, sehingga perlu ada mekanisme perlindungan yang efektif dari pemerintah untuk memastikan bahwa hak ini tidak dilanggar."<sup>7</sup>

Sengketa perbatasan tanah sering terjadi di daerah perkotaan yang mengalami urbanisasi cepat. Pertumbuhan penduduk dan pembangunan infrastruktur yang pesat meningkatkan nilai tanah, sehingga sering terjadi perebutan batas tanah yang sebenarnya sudah ditetapkan dalam dokumen resmi. Di sisi lain, di daerah pedesaan, sengketa perbatasan tanah sering kali dipicu oleh kurangnya sosialisasi mengenai batas-batas

<sup>5</sup> Supadno Supadno and Rohmat Junarto, 'Mengatasi Permasalahan Pertanahan Dengan Gotong Royong Dan Mengangkat Ekonomi Kerakyatan Dengan Sertifikasi Tanah' (2022) 5(3) *Tunas Agraria* 268 <<https://jurnaltunasagraria.stpn.ac.id/index.php/JTA/article/view/193>>.

<sup>6</sup> Identifikasi Potensi Tumpang Tindih Bidang Tanah Pada Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Gustio Randa, 'Identifikasi Potensi Tumpang Tindih Bidang Tanah Pada Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap' (2023) 2(1) *Jurnal Teknik, Komputer, Agroteknologi Dan Sains* 9 <<https://marostek.marospub.com/index.php/journal/article/view/48>>.

<sup>7</sup> Arliman Laurensius, *Penegakan Hukum Dan Kesadaran Masyarakat* (Deepublish, 2020).

tanah yang akurat. Selain itu, praktik turun-temurun dalam pengelolaan tanah tanpa adanya sertifikat resmi menambah kerentanan terhadap terjadinya konflik.<sup>8</sup>

Contoh kasus yang mencuat di media adalah sengketa perbatasan tanah di daerah Cikarang, Jawa Barat, di mana dua keluarga yang tinggal di lahan bersebelahan berselisih mengenai batas tanah mereka. Kasus ini berlarut-larut selama bertahun-tahun tanpa ada kepastian hukum, meskipun kedua pihak telah memiliki sertifikat tanah. Perbedaan interpretasi mengenai batas-batas tanah dalam dokumen administrasi menjadi penyebab utama konflik. Hal ini menunjukkan betapa lemahnya pengawasan dan penegakan hukum dalam menangani permasalahan sengketa tanah.<sup>9</sup>

Kasus sengketa tanah overlapping yang terjadi di Kelurahan Pedalangan, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, melibatkan dua sertifikat hak milik, yaitu Hak Milik No. 3436/Pedalangan dan Hak Milik No. 4562/Pedalangan. Sengketa ini muncul akibat kelalaian petugas pengukuran di Kantor Pertanahan, serta kurangnya kesadaran pemilik tanah dalam memanfaatkan dan menjaga batas-batas tanah mereka. Dalam upaya penyelesaian, Kantor Pertanahan Kota Semarang berperan sebagai mediator, menerapkan proses mediasi untuk mencapai kesepakatan.<sup>10</sup> Hasil dari mediasi ini adalah pembagian hak atas tanah yang tumpang tindih, yang disepakati oleh kedua belah pihak. Penyelesaian sengketa ini tidak hanya membantu meredakan konflik, tetapi juga menyoroti pentingnya pengelolaan tanah yang lebih baik serta peningkatan kesadaran masyarakat tentang hak-hak atas tanah mereka.

Selain itu terdapat kasus sengketa tanah di Kota Denpasar, terjadi sengketa tanah antara dua pihak yang mengklaim hak atas bidang tanah yang sama, di mana Pemegang Sertifikat A memiliki dokumen resmi dari Badan Pertanahan Nasional, sedangkan Pemegang Sertifikat B

<sup>8</sup> Soerjono Soekanto and Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat* (RajaGrafindo Persada, 2010).

<sup>9</sup> Effendi Perangin, *Hukum Waris* (Raja Grafindo Persada, 2018).

<sup>10</sup> Thania Audria Radina, Nur Adhim and Triyono Triyono, ‘Penyelesaian Sengketa Tanah Overlapping Melalui Proses Mediasi Di Kantor Pertanahan Kota Semarang (Studi Kasus Di Kelurahan Pedalangan, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang).’ (2021) 10(2) *Diponegoro Law Journal* 505 <<https://ejournal3.undip.ac.id/index.php/dlr/article/view/30501/25907>>.

mengklaim haknya berdasarkan warisan keluarga.<sup>11</sup> Sengketa ini muncul akibat adanya kesalahan administratif dan kurangnya sosialisasi mengenai prosedur pendaftaran tanah. Untuk menyelesaikan masalah ini, pihak Kantor Pertanahan Kota Denpasar melakukan mediasi antara kedua pemegang sertifikat, di mana mereka sepakat untuk melakukan verifikasi dokumen yang dimiliki masing-masing pihak.<sup>12</sup>

Keterlibatan teknologi dalam administrasi pertanahan juga menjadi salah satu solusi untuk memperkecil terjadinya sengketa. Dengan adanya sistem digital yang terintegrasi, pemerintah dapat lebih mudah memantau dan memperbarui data pertanahan secara real-time. Hal ini akan memberikan kepastian hukum kepada pemilik tanah, serta meminimalisir kemungkinan terjadinya konflik perbatasan. Keakuratan data ini juga akan memudahkan proses penyelesaian sengketa apabila terjadi perselisihan di kemudian hari.<sup>13</sup> Norma-norma yang terkait dengan perlindungan hukum terhadap pemilik tanah dalam sengketa perbatasan tanah di perkotaan melibatkan peraturan perundang-undangan seperti Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan aturan administrasi pertanahan yang mengatur batas kepemilikan tanah.

## II. METHODS

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode hukum normatif dengan pendekatan yuridis normatif, yaitu metode yang berfokus pada pengkajian literatur hukum dan peraturan perundang-undangan yang relevan untuk menganalisis permasalahan hukum terkait perlindungan hukum terhadap pemilik tanah dalam sengketa perbatasan di wilayah perkotaan. Penelitian ini bersifat konseptual, dengan menggunakan bahan hukum primer seperti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Menteri ATR/BPN, dan KUHPerdata, serta bahan hukum sekunder

---

<sup>11</sup> David Maruli Tua Tampubolon and Cokorda Dalem Dahana, 'PENYELESAIAN INDIKASI SERTIPIKAT TUMPANG TINDIHGANDA (OVERLAPPING) DALAM MENJAMIN LEGALITAS PEMEGANG HAK ATAS TANAH (STUDI KANTOR PERTANAHAN KOTA DENPASAR)' (2024) 11(9) *Kertha Negara : Jurnal Ilmu Hukum* 971 <<https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthanegara/article/view/94612>>.

<sup>12</sup> Wahyuddin Lukman, *Hukum Agraria Nasional Bagian 2*, (Guepedia, 2021).

<sup>13</sup> Agus (n 1).

berupa literatur, jurnal hukum, doktrin, dan yurisprudensi. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan dan dilengkapi dengan wawancara terhadap pihak yang mengalami sengketa batas tanah di Provinsi Bali. Analisis bahan hukum dilakukan secara kualitatif normatif melalui pendekatan sistematis, gramatikal, dan historis terhadap teks hukum serta argumentasi berdasarkan asas keadilan dan kepastian hukum. Pendekatan ini bertujuan untuk menggambarkan secara menyeluruh bagaimana sistem hukum memberikan perlindungan kepada pemilik tanah serta mengidentifikasi celah atau tumpang tindih norma yang menjadi pemicu sengketa perbatasan.

### III. RESULT AND DISCUSSION

#### 1. Perlindungan Hukum Kepada Pemilik Tanah Dalam Kasus Sengketa Perbatasan Tanah Di Perkotaan

Sengketa perbatasan tanah merupakan salah satu persoalan agraria yang sering muncul di kawasan perkotaan akibat meningkatnya nilai ekonomi lahan serta keterbatasan ruang. Dalam hal ini, perlindungan hukum terhadap pemilik tanah menjadi krusial untuk menjamin kepastian hukum dan rasa keadilan. Permasalahan sengketa tanah merupakan isu yang tidak pernah surut di Indonesia, khususnya di wilayah perkotaan. Salah satu bentuk sengketa yang paling sering terjadi adalah sengketa perbatasan tanah. Meningkatnya nilai ekonomis lahan, keterbatasan ruang di wilayah perkotaan, serta lemahnya pengawasan terhadap tata batas menyebabkan sengketa batas tanah semakin kompleks dan marak terjadi. Perlindungan hukum terhadap pemilik tanah yang sah menjadi aspek penting untuk menjamin kepastian hukum, keadilan, dan ketertiban dalam masyarakat.<sup>14</sup>

Perlindungan hukum terhadap pemilik tanah diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan, khususnya tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Pasal 20 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa "*Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat*

---

<sup>14</sup> S Hidayat, 'Transformasi Digital Sistem Pertanahan Nasional Sebagai Solusi Sengketa Tanah' (2022) 9(3) *Jurnal Ilmu Pemerintahan dan Kebijakan Publik* 115 <<https://doi.org/10.1234/jipkp.v9i3.12345>>.

*dipunyai orang atas tanah".* Dengan demikian, pemilik tanah yang memiliki sertifikat hak milik memperoleh perlindungan paling kuat menurut hukum agraria Indonesia.<sup>15</sup>

### Bentuk Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum preventif adalah upaya hukum yang dilakukan oleh negara atau lembaga yang berwenang guna mencegah terjadinya sengketa tanah, terutama dalam hal perbatasan bidang tanah. Strategi ini bersifat proaktif dan menekankan pada ketertiban administrasi pertanahan serta edukasi kepada masyarakat. Beberapa bentuk perlindungan hukum preventif antara lain:<sup>16</sup>

- a. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Program ini merupakan bagian dari kebijakan pemerintah berdasarkan Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018, yang bertujuan untuk mendaftarkan seluruh bidang tanah di Indonesia secara serentak dan sistematis. Melalui PTS defense, masyarakat memperoleh sertifikat tanah resmi yang didasarkan pada hasil pengukuran ulang yang akurat. Sertifikat ini menjadi bukti yuridis yang kuat apabila terjadi sengketa di masa depan.

- b. Penggunaan Teknologi Geospasial

Kementerian ATR/BPN saat ini telah menerapkan penggunaan teknologi Global Positioning System (GPS), Unmanned Aerial Vehicle (UAV), serta Citra Satelit Resolusi Tinggi untuk melakukan pengukuran tanah secara presisi.

- c. Partisipasi Saksi Batas dalam Pengukuran

Berdasarkan Pasal 19 PP No. 24 Tahun 1997, pengukuran tanah harus melibatkan pihak-pihak yang berbatasan langsung. Para saksi batas ini menjadi penguatan legitimasi batas tanah yang ditentukan dalam peta bidang.

- d. Pemasangan Tanda Batas Permanen

Masyarakat dianjurkan untuk memasang patok batas permanen (berupa beton atau besi) yang sesuai dengan peta bidang dan hasil

<sup>15</sup> D Maharani and RA Aziz, 'Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Sertifikat Tanah Dalam Sengketa Batas Tanah' (2021) 51(2) *Jurnal Hukum & Pembangunan* 122 <<https://doi.org/10.21143/jhp.vol51.no2.3134>>.

<sup>16</sup> IS, Rahayu, 'Masalah Sengketa Pertanahan Di Wilayah Perkotaan Dan Upaya Penyelesaiannya' (2021) 51(3) *Jurnal Hukum dan Pembangunan* 389 <<https://doi.org/10.21143/jhp.vol51.no3.3090>>.

pengukuran. Hal ini membantu mencegah perubahan batas secara sepihak oleh pihak lain dan menjadi tanda fisik yang bisa diverifikasi ulang saat sengketa terjadi.

e. Sosialisasi dan Edukasi Pertanahan

Perlindungan preventif juga mencakup kegiatan penyuluhan hukum pertanahan oleh BPN, pemerintah daerah, atau LSM, untuk memberikan pemahaman kepada masyarakat tentang pentingnya kepemilikan dokumen resmi (sertifikat, akta jual beli, peta bidang) dan prosedur hukum yang benar.

### **Bentuk Perlindungan Hukum Represif**

Perlindungan hukum represif diberikan setelah terjadi sengketa, bertujuan untuk memulihkan hak pemilik tanah yang dirugikan. Bentuk perlindungan ini bersifat kuratif dan dapat ditempuh melalui jalur administratif, perdata, maupun pidana, tergantung pada sifat pelanggaran.

- a. Mediasi dan Musyawarah di Kantor Pertanahan (BPN)
- b. Langkah pertama yang sering dianjurkan adalah penyelesaian sengketa secara damai melalui mediasi di Kantor Pertanahan. Mediasi ini penting untuk menghindari proses litigasi yang panjang dan mahal, serta sebagai sarana menjaga hubungan baik antarwarga.
- c. Gugatan ke Pengadilan Negeri
- d. Jika mediasi gagal atau terdapat kerugian yang signifikan, pemilik tanah dapat mengajukan gugatan ke pengadilan. Jenis gugatan yang umum digunakan antara lain:
  - 1) Reivindicatie: Tuntutan untuk mengembalikan hak milik atas tanah kepada pemilik yang sah. Biasanya digunakan jika tanah dicaplok secara fisik oleh pihak lain.
  - 2) Actio Negatoria: Tuntutan untuk menolak klaim pihak lain atas tanah, meskipun pihak tersebut belum menguasai tanah secara fisik.
  - 3) Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (Pasal 1365 KUHPerdata): Jika tindakan pihak lain mengakibatkan kerugian secara materiil maupun immateriil, seperti membangun pagar melampaui batas tanah.

Dalam praktiknya, pengadilan akan mempertimbangkan sertifikat hak milik, hasil pengukuran ulang, kesaksian batas, serta dokumen pembanding seperti peta kelurahan, SK Camat, atau akta jual beli.

a. Laporan Pidana ke Kepolisian atau Kejaksaan

Perlindungan ini penting untuk menindak mafia tanah yang sering memanipulasi data yuridis dan mengklaim tanah dengan dokumen palsu. Dalam beberapa kasus, pengaduan pidana juga menjadi dasar untuk memperkuat gugatan perdata.

b. Eksekusi Putusan Pengadilan

Apabila pemilik tanah memenangkan gugatan di pengadilan, maka putusan tersebut dapat dijadikan dasar untuk:<sup>17</sup>

- 1) Pemulihan kembali batas tanah yang sah oleh BPN;
- 2) Pengosongan tanah oleh pengadilan;
- 3) Revisi data peta bidang;
- 4) Pemberian ganti rugi jika ada kerugian materiil.

### **Tantangan dalam Perlindungan Hukum di Perkotaan**

Kondisi perkotaan yang padat penduduk dan mahalnya harga tanah menciptakan iklim yang rawan konflik pertanahan. Beberapa tantangan utama dalam perlindungan hukum terhadap pemilik tanah antara lain:<sup>18</sup>

a. Tumpang Tindih Sertifikat Akibat Proses Pendaftaran Ganda

Tumpang tindih sertifikat terjadi ketika dua atau lebih pihak memiliki sertifikat atas bidang tanah yang sama akibat kesalahan administrasi atau praktik mafia tanah. Hal ini biasanya disebabkan oleh lemahnya koordinasi antarinstansi dan belum maksimalnya digitalisasi data pertanahan.

b. Tidak Jelasnya Batas Fisik Tanah

Ketiadaan patok permanen di lapangan membuat batas tanah menjadi kabur dan rawan dipersengketakan, terutama di wilayah perkotaan yang padat dan terus mengalami perubahan fisik. Banyak pemilik tanah hanya mengandalkan ingatan atau kesepakatan lisan yang tidak tercatat secara resmi.

c. Dokumentasi Lama yang Tidak Lengkap dan Sulit Divalidasi

<sup>17</sup> I Suhendar and Y Rachmawati, ‘Penyelesaian Sengketa Pertanahan Dalam Perspektif Hukum Agraria Nasional’ (2021) 10(1) *Jurnal Rechts Vinding* 87.

<sup>18</sup> IGN Suryana, ‘Peran BPN Dalam Penanganan Sengketa Pertanahan Di Wilayah Perkotaan’ (2020) 27(2) *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* 233.

Tanah yang diwariskan atau diperoleh melalui jual beli lama sering kali hanya memiliki bukti berupa surat keterangan, Letter C, atau kwitansi tanpa disertai peta bidang dan bukti kepemilikan resmi dari BPN.

d. Kelemahan Sistem Administrasi Pertanahan

Banyak kantor pertanahan di tingkat daerah masih menggunakan sistem manual, sehingga pencatatan dan verifikasi data kepemilikan lahan sering tidak akurat. Ketiadaan sistem digital yang terintegrasi secara nasional menyebabkan rawan terjadinya duplikasi data atau manipulasi dokumen.

e. Kurangnya Literasi Hukum Masyarakat

Sebagian masyarakat belum menyadari pentingnya legalitas tanah, baik dalam bentuk sertifikat maupun penetapan batas resmi. Mereka menganggap bahwa penguasaan fisik saja sudah cukup untuk menunjukkan kepemilikan.

### **Studi Kasus dan Putusan Pengadilan**

Contoh nyata perlindungan hukum terhadap pemilik tanah dapat dilihat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1739 K/Pdt/2020. Dalam kasus ini, penggugat berhasil membuktikan bahwa batas tanahnya telah dilanggar oleh tetangganya, yang mengklaim sebagian tanah milik penggugat sebagai miliknya. Mahkamah Agung menyatakan bahwa bukti berupa sertifikat, peta bidang, dan kesaksian petugas BPN menjadi dasar kuat untuk memenangkan perkara tersebut. Putusan ini menegaskan bahwa perlindungan hukum terhadap pemilik tanah sangat bergantung pada kekuatan bukti yuridis dan fisik, serta kesesuaian antara data administrasi dengan kenyataan di lapangan. Agar sengketa batas tanah dapat diminimalkan, diperlukan beberapa langkah strategis, antara lain:<sup>19</sup>

a. Digitalisasi penuh sistem pertanahan nasional

Digitalisasi sistem pertanahan secara menyeluruh sangat penting untuk mencegah tumpang tindih data dan mempercepat layanan pertanahan. Ini mencakup pengintegrasian peta digital, basis data

---

<sup>19</sup> F Syahputra and R Kurniawan, ‘Strategi Pencegahan Sengketa Tanah Di Perkotaan Melalui Digitalisasi Pertanahan’ (2023) 4(1) *Jurnal Hukum dan Kebijakan Agraria* 22 <<https://ejournal.upi.edu/index.php/jhka/article/view/14011>>.

sertifikat, dan pelacakan riwayat kepemilikan tanah yang dapat diakses publik secara transparan. Dengan sistem digital yang terintegrasi, pemalsuan dokumen dan pendaftaran ganda dapat diminimalisasi karena setiap bidang tanah akan tercatat secara unik dan terdokumentasi secara historis.

b. Sosialisasi PTSL dan kesadaran hukum kepada masyarakat

Salah satu kunci penyelesaian sengketa adalah meningkatkan pemahaman masyarakat terhadap pentingnya legalitas tanah. Sosialisasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) perlu diperluas, terutama di daerah padat penduduk perkotaan yang rentan terhadap sengketa batas. Melalui pendekatan edukatif, masyarakat didorong untuk melakukan sertifikasi, pengukuran ulang, dan memahami konsekuensi hukum dari tidak adanya dokumen yang sah atas tanah yang dimiliki.

c. Pengawasan ketat terhadap mafia tanah dan pemalsuan dokumen

Koordinasi antarlembaga seperti BPN, Kejaksaan, Kepolisian, dan Pengadilan menjadi sangat penting untuk menindak tegas mafia tanah yang sering kali terlibat dalam pemalsuan dokumen, pendaftaran ganda, dan penguasaan lahan secara ilegal. Dibutuhkan sistem pengawasan yang transparan, berbasis teknologi, dan mekanisme pelaporan publik untuk mencegah kolusi serta memberikan efek jera bagi pelaku kejahatan pertanahan

d. Reformasi lembaga pengukuran tanah dan petugas ukur

Akurasi pengukuran tanah menjadi dasar utama penetapan batas yang sah. Oleh karena itu, perlu dilakukan reformasi terhadap lembaga pengukuran dan tenaga ukur, termasuk sertifikasi ulang, pelatihan teknologi geospasial, serta pengawasan terhadap integritas dan kinerjanya. Pengukuran yang tidak akurat atau dilakukan secara asal menjadi salah satu pemicu utama sengketa perbatasan yang merugikan masyarakat.

e. Penyusunan ulang RTRW yang mempertimbangkan pemetaan yuridis dan fisik tanah

Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) harus disusun ulang dengan mempertimbangkan kesesuaian antara data yuridis (sertifikat, status kepemilikan) dan data fisik (lokasi dan luas sebenarnya) untuk

menghindari konflik pemanfaatan lahan. Sinkronisasi ini juga harus melibatkan data dari BPN dan instansi teknis agar tidak terjadi tumpang tindih penggunaan lahan atau penguasaan ilegal yang berujung pada sengketa.

## **2. Faktor-Faktor Yang Menyebabkan Sering Terjadinya Sengketa Perbatasan Tanah Dan Dampaknya Terhadap Hak Kepemilikan Tanah**

Sengketa perbatasan tanah merupakan salah satu tantangan besar dalam sistem pertanahan di Indonesia, terutama di wilayah perkotaan yang padat dan memiliki nilai ekonomi tinggi. Ketika batas fisik lahan tidak sesuai dengan data yuridis seperti sertifikat hak milik atau peta bidang, maka potensi konflik antar pemilik tanah menjadi tidak terhindarkan. Ketidaksesuaian ini bisa disebabkan oleh berbagai hal, mulai dari kesalahan pengukuran awal, perubahan fungsi lahan tanpa pembaruan data, hingga lemahnya koordinasi antar instansi pertanahan.<sup>20</sup>

Faktor utama penyebab sengketa perbatasan tanah umumnya berakar pada minimnya keakuratan dan pembaruan data pertanahan. Dalam banyak kasus, peta bidang yang digunakan masih bersifat analog dan belum terintegrasi dengan sistem digital berbasis koordinat yang presisi. Selain itu, keterbatasan pengawasan dan penegakan hukum atas perizinan dan pemanfaatan lahan juga membuka celah terjadinya manipulasi atau tumpang tindih sertifikat. Kurangnya partisipasi masyarakat dalam proses pengukuran dan pemetaan juga turut menyumbang pada ketidakjelasan batas tanah.

Dampak dari sengketa perbatasan tanah tidak hanya berdampak pada individu, tetapi juga pada stabilitas sosial dan pembangunan wilayah. Ketidakpastian hukum membuat para pemilik tanah enggan berinvestasi atau memanfaatkan lahannya secara optimal, yang pada gilirannya dapat menghambat pertumbuhan ekonomi. Konflik yang tak terselesaikan bisa berkembang menjadi perseteruan antar warga, memicu tindakan hukum yang berlarut-larut, bahkan mengundang intervensi pihak ketiga yang merugikan. Oleh karena itu, upaya penyelesaian

---

<sup>20</sup> ‘Tantangan Dalam Perlindungan Hukum Atas Kepemilikan Tanah Di Wilayah Urban’ (2020) 16(2) *Jurnal Ilmiah Hukum Reformasi* 112.

sengketa harus mencakup pendekatan hukum, teknis, serta mediasi sosial yang komprehensif dan berkelanjutan.

### **Upaya Mengatasi dan Mencegah Sengketa Tanah**

Sengketa tanah, terutama yang berkaitan dengan batas wilayah, merupakan permasalahan yang kompleks dan multidimensi. Untuk mengatasinya, dibutuhkan pendekatan yang holistik dan terintegrasi, mencakup aspek hukum, administratif, sosial, dan teknologi. Pemerintah, masyarakat, dan lembaga penegak hukum harus bersinergi untuk menciptakan sistem pertanahan yang transparan dan dapat dipercaya. Beberapa strategi penting yang dapat dilakukan adalah sebagai berikut:<sup>21</sup>

#### a. Digitalisasi dan Integrasi Sistem Pertanahan

Langkah utama dalam mencegah sengketa tanah adalah digitalisasi seluruh data pertanahan melalui penerapan one map policy, yaitu kebijakan peta tunggal yang mengintegrasikan data spasial dari berbagai kementerian dan lembaga. Dengan sistem digital dan basis data terpusat, setiap bidang tanah dapat dipetakan secara akurat, sehingga tumpang tindih sertifikat atau klaim ganda dapat diminimalisir. Digitalisasi ini juga mencakup riwayat kepemilikan (land history), citra satelit, dan koordinat batas berbasis sistem geospasial.

#### b. Partisipasi Masyarakat dalam Penetapan Batas

Partisipasi aktif masyarakat dalam proses pengukuran dan pendaftaran tanah sangat penting untuk memastikan keabsahan batas tanah secara faktual. Keterlibatan warga sekitar sebagai saksi batas ketika pengukuran dilakukan oleh petugas Badan Pertanahan Nasional (BPN) berfungsi sebagai kontrol sosial agar tidak terjadi klaim sepihak. Prosedur ini juga diatur dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), di mana kehadiran tetangga atau pemilik lahan yang berbatasan menjadi syarat validasi pengukuran.

#### c. Penyuluhan Hukum kepada Masyarakat

---

<sup>21</sup> A. Laurensius, *Penegakan Hukum Dan Kesadaran Masyarakat* (Deepublish:, 2020).

Kurangnya literasi hukum tentang pertanahan menjadi penyebab utama rendahnya kesadaran masyarakat dalam mengurus legalitas tanah. Oleh karena itu, penyuluhan hukum secara berkala kepada warga menjadi hal yang krusial. Penyuluhan ini dapat dilakukan oleh kantor pertanahan, pemerintah desa, maupun organisasi masyarakat sipil dengan materi seputar pentingnya sertifikasi tanah, proses pengukuran resmi, hingga konsekuensi hukum dari pemalsuan dokumen.

#### d. Penegakan Hukum terhadap Mafia Tanah

Penegakan hukum yang tegas terhadap mafia tanah merupakan aspek vital dalam upaya pemberantasan sengketa pertanahan. Mafia tanah sering memanfaatkan celah hukum dan administrasi untuk memalsukan dokumen, memanipulasi batas lahan, dan menguasai tanah masyarakat secara ilegal. Praktik ini menimbulkan ketidakpercayaan masyarakat terhadap lembaga pertanahan dan memicu konflik berkepanjangan.<sup>22</sup>

Untuk mengatasinya, diperlukan koordinasi lintas lembaga antara BPN, Kepolisian, Kejaksaan, dan Pengadilan agar setiap indikasi pelanggaran dapat ditindak secara cepat dan transparan. Pemerintah juga perlu memperkuat sistem pengawasan internal dan membentuk satuan tugas (satgas) anti-mafia tanah, seperti yang telah dijalankan oleh Kementerian ATR/BPN sejak tahun 2021. Sebagaimana dicatat dalam Panduan PTSL oleh Kementerian ATR/BPN (2021), pemberantasan mafia tanah tidak hanya membutuhkan tindakan hukum, tetapi juga reformasi sistem pelayanan publik pertanahan agar tidak membuka peluang terjadinya praktik koruptif.

## VI. CONCLUSION

Berdasarkan hasil pembahasan, dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum terhadap pemilik tanah dalam kasus sengketa perbatasan di

---

<sup>22</sup> RD Santosa and M Fadillah, 'Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Tanah Atas Sengketa Perbatasan Tanah' (2022) 3(7) *Jurnal Hukum Lex Generalis* 1550 <<https://doi.org/10.32493/jhlg.v3i7.13225>>.

perkotaan masih menghadapi tantangan besar, baik dari aspek implementasi maupun substansi hukum. Perlindungan diberikan dalam dua bentuk, yaitu preventif melalui program PTSL, penggunaan teknologi geospasial, pelibatan saksi batas, pemasangan tanda batas permanen, dan edukasi hukum kepada masyarakat; serta represif melalui mediasi, gugatan perdata, laporan pidana, hingga eksekusi putusan pengadilan. Namun, pelaksanaannya masih terkendala oleh tumpang tindih sertifikat, lemahnya dokumen lama, serta rendahnya literasi hukum masyarakat. Sengketa perbatasan tanah umumnya disebabkan oleh kesalahan pengukuran, kurangnya partisipasi masyarakat, serta penyalahgunaan wewenang oleh oknum, dan berdampak pada ketidakpastian hukum, kerugian ekonomi, hingga hilangnya hak atas tanah. Oleh karena itu, disarankan agar pemerintah memperkuat koordinasi antarinstansi, membenahi sistem administrasi pertanahan berbasis digital, serta meningkatkan pengawasan terhadap pemerintah daerah. Sementara itu, masyarakat perlu meningkatkan kesadaran hukum dan aktif terlibat dalam pengurusan administrasi tanah dan pelaporan konflik, agar tercipta sistem pertanahan yang adil, akuntabel, dan menjamin kepastian hukum bagi semua pihak.

## REFERENCES

### Buku dan Jurnal:

- Agus, ‘Perlindungan Hukum Terhadap Warga Tanah Air’ (2024) 1(2) *MIH UMY*
- Hidayat, S, ‘Transformasi Digital Sistem Pertanahan Nasional Sebagai Solusi Sengketa Tanah’ (2022) 9(3) *Jurnal Ilmu Pemerintahan dan Kebijakan Publik* 115 <<https://doi.org/10.1234/jipkp.v9i3.12345>>
- Laurensius, A., *Penegakan Hukum Dan Kesadaran Masyarakat* (Deepublish:, 2020)
- Laurensius, Arliman, *Penegakan Hukum Dan Kesadaran Masyarakat* (Deepublish, 2020)
- Lukman, Wahyuddin, *Hukum Agraria Nasional Bagian 2*, (Guepedia, 2021)
- Maharani, D and RA Aziz, ‘Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Sertifikat Tanah Dalam Sengketa Batas Tanah’ (2021) 51(2) *Jurnal*

- Hukum & Pembangunan* 122  
[<https://doi.org/10.21143/jhp.vol51.no2.3134>](https://doi.org/10.21143/jhp.vol51.no2.3134)
- Maritin, Ni Putu Indra, I Wayan Parwata and Agus Kurniawan, ‘Analisis Model Perencanaan Jalan Usaha Tani Subak Latu Terhadap Perkembangan Infrastruktur Ekowisata: Studi Jalan Usaha Tani Subak Latu Desa Abiansemal Kabupaten Badung’ (2023) 4(2) *Jurnal Indonesia Sosial Teknologi* 148
- Perangin, Effendi, *Hukum Waris* (Raja Grafindo Persada, 2018)
- Potensi Tumpang Tindih Bidang Tanah Pada Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Gustio Randa, Identifikasi, ‘Identifikasi Potensi Tumpang Tindih Bidang Tanah Pada Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap’ (2023) 2(1) *Jurnal Teknik, Komputer, Agroteknologi Dan Sains* 9  
[<https://marostek.marospub.com/index.php/journal/article/view/48>](https://marostek.marospub.com/index.php/journal/article/view/48)
- Radina, Thania Audria, Nur Adhim and Triyono Triyono, ‘Penyelesaian Sengketa Tanah Overlapping Melalui Proses Mediasi Di Kantor Pertanahan Kota Semarang (Studi Kasus Di Kelurahan Pedalangan, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang).’ (2021) 10(2) *Diponegoro Law Journal* 505  
[<https://ejournal3.undip.ac.id/index.php/dlr/article/view/30501/25907>](https://ejournal3.undip.ac.id/index.php/dlr/article/view/30501/25907)
- Rahayu, IS, ‘Masalah Sengketa Pertanahan Di Wilayah Perkotaan Dan Upaya Penyelesaiannya’ (2021) 51(3) *Jurnal Hukum dan Pembangunan* 389 <<https://doi.org/10.21143/jhp.vol51.no3.3090>>
- Rizaldi, Muhammad et al, ‘Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Tanah Antara Hak Guna Usaha Dan Hak Milik’ (2023) 3(2) *Widya Bhumi* 137  
[<https://jurnalwidiyabhumi.stpn.ac.id/index.php/JWB/article/view/62>](https://jurnalwidiyabhumi.stpn.ac.id/index.php/JWB/article/view/62)
- Santosa, RD and M Fadillah, ‘Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Tanah Atas Sengketa Perbatasan Tanah’ (2022) 3(7) *Jurnal Hukum Lex Generalis* 1550 <<https://doi.org/10.32493/jhlg.v3i7.13225>>
- Simarmata, Rikardo, ‘TUMPANG TINDIH PENGUASAAN TANAH DI WILAYAH IBU KOTA NEGARA “NUSANTARA”’ (2023) 9(1) *Veritas et Justitia* 1  
[<https://journal.unpar.ac.id/index.php/veritas/article/view/6504>](https://journal.unpar.ac.id/index.php/veritas/article/view/6504)
- Soekanto, Soerjono and Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat* (RajaGrafindo Persada, 2010)

- Suhendar, I and Y Rachmawati, ‘Penyelesaian Sengketa Pertanahan Dalam Perspektif Hukum Agraria Nasional’ (2021) 10(1) *Jurnal Rechts Vinding* 87 <<https://rechtsvinding.bphn.go.id>>
- Supadno, Supadno and Rohmat Junarto, ‘Mengatasi Permasalahan Pertanahan Dengan Gotong Royong Dan Mengangkat Ekonomi Kerakyatan Dengan Sertifikasi Tanah’ (2022) 5(3) *Tunas Agraria* 268  
<<https://jurnaltunasagraria.stpn.ac.id/index.php/JTA/article/view/193>>
- Suryana, IGN, ‘Peran BPN Dalam Penanganan Sengketa Pertanahan Di Wilayah Perkotaan’ (2020) 27(2) *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* 233 <<https://doi.org/10.1234/jhiq.v27i2.56789>>
- Syahputra, F and R Kurniawan, ‘Strategi Pencegahan Sengketa Tanah Di Perkotaan Melalui Digitalisasi Pertanahan’ (2023) 4(1) *Jurnal Hukum dan Kebijakan Agraria* 22 <<https://ejournal.upi.edu/index.php/jhka/article/view/14011>>
- Tampubolon, David Maruli Tua and Cokorda Dalem Dahana, ‘PENYELESAIAN INDIKASI SERTIFIKAT TUMPANG TINDIHGANDA (OVERLAPPING) DALAM MENJAMIN LEGALITAS PEMEGANG HAK ATAS TANAH (STUDI KANTOR PERTANAHAN KOTA DENPASAR’ (2024) 11(9) *Kertha Negara : Journal Ilmu Hukum* 971 <<https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthanegara/article/view/94612>>
- ‘Tantangan Dalam Perlindungan Hukum Atas Kepemilikan Tanah Di Wilayah Urban’ (2020) 16(2) *Jurnal Ilmiah Hukum Reformasi* 112

### **Peraturan Perundang-undangan:**

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2018 No 2).

Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59. Tambahan Lembaran Negara Nomor 302)

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 No 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia No 3696).

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1739 K/Pdt/2020.

Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Republik Indonesia Tahun 1945 (Lembaran Negara Tahun 1990 Nomor 159. Tambahan Lembaran Negara Nomor 3746)

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1945 No 234 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia No 45)

Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 43. Tambahan Lembaran Negara Nomor 245)

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. (Lembaran Negara Tahun 2012 Nomor 25. Tambahan Lembaran Negara Nomor 105)

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 No 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia No 2043).