

URGENSI PENGUKURAN ULANG BATAS KEPEMILIKAN TANAH DI BPN KAB MAGELANG

Ayu Sari Risnawati¹
Nurwati²

Abstrak

Hak dasar dari setiap orang adalah kepemilikan atas tanah. Jaminan mengenai tanah ini, dipertegas dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2005 tentang pengesahan International Covenant On Economic, Sosial and Cultural Rights (Konvensi Internasional tentang Hak-Hak ekonomi, sosial dan Budaya)

Tanah mempunyai peranan penting bagi kehidupan manusia karena kehidupan manusia itu sama sekali tidak dapat dipisahkan dari tanah. Masalah tanah dapat menimbulkan persengketaan karena masing-masing manusia mempunyai kepentingan yang berbeda atas tanah tersebut sehingga seringkali menimbulkan bentrokan kepentingan. Sementara itu manusia yang memerlukan tanah terus bertambah dengan pesat sedangkan luas tanah relative tetap. Hal ini menimbulkan benturan kepentingan antara orang yang satu dengan orang yang lainnya terhadap keberadaan tanah, baik itu yang menyangkut hak atas tanah maupun batas-batasnya. Dimana bergesernya patok atau bahkan patok yang digunakan sebagai tanda batas tanah hilang. Sehingga sering diadakan pengukuran ulang batas tanah kepemilikan oleh pemiliknya.

Patok merupakan sebuah alat yang digunakan untuk batas atas sebidang tanah, sehingga menjadi jelas luas tanah yang dimiliki oleh seseorang. Pengukuran ulang batas tanah apabila batas tanah bergeser/hilang. Petugas ukur BPN dalam melakukan tugasnya harus berdasarkan surat tugas dari kepala Kantor Pertanahan. Dalam hal ini pemohon ataupun kuasanya harus mengajukan permohonan ke BPN dengan membayar biaya yang dikenakan baru kemudian pemohon atau kuasanya akan mendapatkan jadwal pengukuran oleh BPN. Pemohon tidak bisa menunjukkan batas-batas tanahnya tidak bisa dilakukan pengukuran ulang.. Selain itu yang menjadi kendala dalam pengukuran ulang batas tanah adalah belum adanya kesepakatan terhadap pemasangan tanda batas diantara para pihak yang bersangkutan di mana mereka yang mempunyai kepentingan dengan tanah tersebut. Tentunya hal tersebut akan menyulitkan bagi petugas ukur BPN dalam melaksanakan tugasnya

Kata Kunci : Pengukuran, Tanah, BPN

¹ Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Magelang

² Dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Magelang

A. LATAR BELAKANG

Tanah mempunyai peranan penting bagi kehidupan manusia karena kehidupan manusia itu sama sekali tidak dapat dipisahkan dari tanah. Mereka hidup diatas tanah dan memperoleh bahan pangan dengan cara mendaya gunakan tanah. Masalah tanah dapat menimbulkan persengketaan karena masing-masing manusia mempunyai kepentingan yang berbeda atas tanah tersebut sehingga seringkali menimbulkan bentrokan kepentingan. Manusia hidup serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia baik secara langsung maupun tidak langsung selalu memerlukan tanah. Pada saat manusia meninggal dunia masih memerlukan tanah untuk penguburannya. Pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia adalah karena kehidupan manusia itu sama sekali tidak dapat dipisahkan dari tanah. Mereka hidup diatas tanah dan memperoleh bahan pangan dengan cara mendaya gunakan tanah. Masalah tanah dapat menimbulkan persengketaan oleh karena itu tentu dalam batas kepemilikan sebidang tanah harus jelas dan tepat tentang batas, luas bidang tanah. Pergeseran atau perubahan batas sering terjadi dikarenakan alam, karena olah manusia yang menginginkan luas tanahnya bertambah luas. Dengan kondisi yang tidak menguntungkan maka dalam memberikan tanda baftas harus sesuai dengan aturan yang berlaku, yaitu dengan suatu benda (patok) yang telah disediakan oleh kantor Pertanahan /BPN.

Dalam kenyataan patok/batas sebidang tanah sering timbul adanya alasan bahwa patok hilang, ini sudah tidak asing lagi karena dikembalikan adanya kebutuhan maka sering yang menjadi sasaran di lingkungan masyarakat bahwa patok itu memang sengaja dicabut, supaya mengajukan permohonan ukur ulang. Dalam pengukuran ini kan tidak semudah orang mengajukan permohonan ke kantor Pertanahan tidak seketika dilaksanakan bahkan sampai tunggu beberapa waktu, sehingga dalam hal seperti ini digunakan oleh orang lain yang mempunyai tujuan menggunakan tanah tersebut dan akan mengakibatkan timbulnya permasalahan pertanahan.

Begitu pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, maka setiap orang akan selalu berusaha memiliki dan menguasainya. Dengan adanya hal tersebut maka dapat menimbulkan suatu sengketa tanah di dalam masyarakat. Mereka akan hidup

tenteram dan damai kalau mereka dapat menggunakan hak dan kewajibannya sesuai dengan batas-batas tertentu dalam hukum yang berlaku, yang mengatur kehidupan manusia itu dalam bermasyarakat. Sementara yang memerlukan tanah terus bertambah dengan pesat sedangkan keterbatasan tanah relatif tetap. Hal ini menimbulkan benturan kepentingan antara orang yang satu dengan orang yang lainnya terhadap keberadaan tanah, baik itu yang menyangkut hak atas tanah maupun batas-batasnya. Dimana bergesernya patok atau bahkan patok yang digunakan sebagai tanda batas tanah hilang. Sehingga sering diadakan pengukuran ulang batas tanah oleh pemiliknya. Hal tersebut memungkinkan timbulnya permasalahan dibidang pertanahan.

B. RUMUSAN MASALAH

1. Apa sebab pengukuran ulang batas tanah kepemilikan
2. Bagaimana prosedur pengukuran ulang, apabila batas tanah hilang

C. PEMBAHASAN

Dalam rangka memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak milik atas tanah, sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Melalui program pendaftaran tanah tersebut, masyarakat baik perorangan maupun badan hukum dapat memperoleh sertifikat hak atas tanah. Diharapkannya dengan telah didaftarkannya bidang tanah, keadaan administrasi pertanahan dapat menjadi lebih tertib. Masyarakat yang telah memperoleh sertifikat hak atas tanah dapat berpartisipasi secara aktif dalam memanfaatkan tanahnya secara optimal. Selain itu, tanah yang sudah bersertifikat dapat digunakan untuk mengurangi potensi sengketa kepemilikan tanah.

Dalam pendaftaran tanah diperlukan kepastian data fisik obyek tanahnya (letak, batas, luas, penggunaan) maupun kepastian data yuridis subyek tanah (riwayat, penguasaan dan kepemilikannya serta pihak yang memberi keterangan kebenaran penguasaan tanah tersebut).

Pasal 31 ayat (1) PP No 24 tahun 1997 menyatakan, “ sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur

dan buku tanah hak yang bersangkutan”. Sertifikat tanah hak milik wajib berisikan 2 bagian utama yaitu Buku Tanah dan Surat Ukur.³

Gambar ukur adalah dokumen tempat mencantumkan gambar suatu bidang tanah atau lebih dan situasi sekitarnya serta data hasil pengukuran bidang tanah. Pengukuran bidang tanah berdasarkan permohonan pemegang haknya atau calon pemegang hak baru yang letaknya saling berbatasan. Pemegang hak adalah orang atau badan hukum yang mempunyai hak atas tanah hak milik atau hak pengelolaan, atau nadzir dalam hal tanah wakaf, baik yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar.

Patok merupakan sebuah alat yang digunakan untuk batas atas sebidang tanah, sehingga menjadi jelas luas tanah yang dimiliki oleh seseorang. Patok sebagai tanda batas sebidang tanah sangat penting adanya, dikarenakan hal ini seringkali menimbulkan permasalahan diarah bidang pertanahan seperti contohnya sering menimbulkan sengketa tanah dikarenakan batas tanah yang melampaui milik orang lain atau bergeser. Secara fisik, tanah mengalami perubahan baik karena faktor alam maupun peristiwa yang dilakukan oleh manusia. Contoh : erosi, patok tanah berpindah, tidak ada patok tanah yang jelas, dsb. Bidang tanah dengan dikelilingi pagar bila posisinya berdampingan dan dimanfaatkan pada saat yang sama, maka pagar pembagiannya mungkin akan merupakan pagar bersama, batasnya merupakan garis batas terletak di tengah tengah garis pagar, tetapi sudah tentu bidang-bidang tanah berdampingan tidaklah selalu dimanfaatkan pada saat bersamaan. Apabila satu bidang tanah lebih dahulu dimanfaatkan, maka garis pembagi atau garis batas itu seluruhnya mungkin terletak di atas bidang tanah tersebut, dengan sendirinya pemilik tanah tidak mungkin mencatat sendiri letak garis batas. Bila pemilik tanah berdampingan dan memanfaatkan pagar tersebut maka akan jelas siapa memiliki pagar tersebut, tetapi hal ini masih belum dibuat catatannya. Pagar itu hanya akan merupakan suatu masalah persetujuan antar tetangga dan belum diungkapkan dalam surat pernyataan tertulis antara pemilik tanah dengan pemilik tanah berbatasan yang dikenal dengan asas kontradiktur. Tidak ada aspek lain dari pendaftaran tanah menimbulkan kontroversi kecuali dari letak batas-batas pemilikan tanah.

³ Hermat Hermit. 2004. *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara Dan Tanah Pemda*. Bandung : Mandar Maju. hlm 30.

Penentuan letak batas dilakukan oleh pemilik tanah dan para pemilik tanah yang berbatasan secara kontradiktur dikenal dengan asas kontradiktur. Penentuan letak batas secara kontradiktur merupakan perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Pada kebanyakan permasalahan umumnya, patok tanah hanya berpatokan pada patok alam, seperti pohon, batas tanah tetangga. Sehingga hal ini sering menimbulkan permasalahan di bidang pertanahan karena itu seringkali dilakukan pengukuran ulang atas sebidang tanah.

Terjadinya perubahan batas bidang tanah (patok) atau bahkan batas bidang tanah tersebut hilang. Perubahan batas bidang tanah tersebut biasanya terjadi dikarenakan patok yang digunakan oleh pemilik tanah adalah jenis patok yang sementara, misalnya pohon/kayu yang bisa dipindahkan oleh orang yang tidak bertanggung jawab, sehingga dapat dan mempengaruhi ukuran batas kepemilikan tersebut.

Permohonan untuk melakukan pengukuran ulang di Kantor Pertanahan pada kenyataannya banyak dilakukan dengan alasan tanda batas tanah yang dimilikinya hilang atau bergeser. Pengukuran ulang batas tanah muncul dari inisiatif pemilik sebidang tanah dengan mengajukan permohonan secara tertulis ke Kantor Pertanahan dan dilengkapi dengan bukti yang dimiliki yaitu sertifikat asli atau fotokopi yang dilegalisir.

1. Prosedur Pengukuran Ulang :

- a. Pemohon atau kuasanya datang ke kantor Pertanahan, loket pendaftaran dengan menyerahkan Surat Permohonan dan dilampiri dengan dokumen
- b. Pemohon atau kuasanya membayar biaya pengukuran ke bendahara khusus penerima dan dicatat dalam daftar isian. Pemohon menyerahkan kwitansi pembayaran ke petugas loket. Kemudian Petugas loket satu mencatat permohonan pengukuran dan memberikan jadwal pengukuran ke pemohon atau kuasanya.
- c. Petugas ukur menyiapkan surat perintah kerja dan menyerahkan ke koordinator lapangan, selanjutnya diserahkan ke kasubsi Pengukuran Pemetaan dan Konversi untuk di tanda tangani.

- d. Kasubsi Pengukuran Pemetaan dan Konversi memerintahkan petugas ukur untuk melaksanakan pengukuran dengan membawa surat perintah kerja, bila diperlukan maka koordinator lapangan wajib mendampingi petugas ukur di lapangan.
- e. Menghadirkan para pihak, antara lain pembeli (jika tanah tersebut dalam suatu proses transaksi jual beli), pihak-pihak lain yang tanahnya berbatasan utara, timur, selatan, barat dengan tanah tersebut, dan menghadirkan perangkat desa.
- f. Kesepakatan atau persetujuan terkait pemasangan tanda batas sesuai kebijakan BPN berdasarkan Undang-Undang No. 24 Tahun 1997.

Pemohon dalam pengajuan pengukuran ulang batas tanah, pemilik tanah harus memenuhi persyaratan yang diberikan oleh pihak Kantor BPN. Apabila bukti tertulis tidak lengkap atau tidak ada lagi, pembuktian pemilikan itu dapat dilakukan dengan keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang dapat dipercaya kebenarannya. Keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan mengenai pemilikan tanah itu berfungsi menguatkan bukti tertulis yang tidak lengkap itu, atau sebagai ganti bukti tertulis yang sudah tidak ada lagi. Hanya orang yang cakap yang dapat memberikan kesaksian dan mengetahui kepemilikan tanah yang bersangkutan. Terdapat tiga kemungkinan alat pembuktian, yaitu :

- 1) Jika bukti tertulisnya lengkap maka tidak perlu bukti tambahan lagi.
 - 2) Jika bukti tertulisnya sebagian tidak ada lagi maka diperkuat dengan keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan.
 - 3) Jika semua bukti tertulisnya tidak ada lagi maka digantikan dengan menggunakan keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan.
2. Kendala-Kendala dalam Pengukuran Ulang Batas Tanah oleh BPN beserta Solusi Permasalahannya.

Kendala dalam pengukuran ulang batas sebidang tanah di Badan Pertanahan :

- a. Pemberitahuan kepala Desa Sudah dilakukan akan tetapi, tidak adanya penunjukan petugas aparat desa untuk hadir ke lokasi
- b. Dalam penunjukan batas kepemilikan tanah tidak sesuai dengan kenyataan;

- c. Tidak hadirnya pemilik tanah yang berbatasan langsung dengan tanah yang akan diukur ulang.

Dengan adanya usaha dari kantor Pertanahan, mohon kehadirannya petugas dari desa untuk menyaksikan adanya pemberian batas tanah di lokasi, dan memberitahukan kepada pemilik tanah sebelahnya untuk hadir, akan tetapi pada waktu diadakan kunjungan ke lokasi tidak adanya aparat desa yang hadir sehingga akan mempengaruhi juru ukur dari pihak kantor menunda pelaksanaan pengukuran.

Apabila para pihak yang bersangkutan tidak dapat menghadiri, maka petugas ukur akan melakukan penjadwalan ulang untuk melaksanakan pengukuran ulang batas kepemilikan tanah tersebut. Apabila sudah ada penjadwalan ulang akan tetapi para pihak masih tidak hadir maka petugas akan memberi batas waktu maksimal sampai 3 (tiga) bulan.

Kepala Bagian Pengukuran Badan Pertanahan Nasional, memberikan pelayanan pengukuran bidang tanah diantaranya adalah :

- 1) pengukuran untuk keperluan Pengembalian Batas
- 2) Pengukuran dalam rangka kegiatan Inventarisasi / Pengadaan Tanah
- 3) Pengukuran Atas Permintaan Instansi dan / atau masyarakat untuk mengetahui Luas Tanah
- 4) Pengukuran Dalam Rangka Pembuatan Peta Situasi Lengkap (Topografi)

Dalam pemberian pelayanan masyarakat , kantor pertanahan membuka pintu lebar apa yang dikehendaki, akan tetapi bahkan sampai ada pemohon pemohon tidak dapat untuk menunjukkan batas-batas yang dikehendaki yang dijadikan dasar pengukuran ulang.

Kenyataan yang sering kali terjadi pemohon mengajukan permohonan pengukuran ulang, karena batas tanah hilang namun mereka tidak bisa menunjukkan di mana letak batas-batas tanah mereka atau dalam penunjukan batas-batas tanah yang dimilikinya tidak jelas atau bahkan berbeda dari keterangan tetangga yang berbatasan sehingga BPN dalam melaksanakan pengukuran ulang batas tanah harus menghadirkan pemilik tanah yang tanahnya berbatasan langsung dengan tanah tersebut. Kantor pertanahan tidak dapat melakukan pengukuran ulang

batas tanah yang bersangkutan apabila pihak-pihak pemilik tanah yang berbatasan secara langsung dengan tanah tersebut tidak hadir atau belum adanya kesepakatan.

Selain kendala tersebut di atas, ada kendala lain yang mengakibatkan tidak dapat dilakukan pengukuran ulang batas tanah yang dimohonkan. Kendala tersebut adalah belum ada kesepakatan terhadap pemasangan tanda batas tanah yang dimohonkan. Belum adanya kesepakatan terhadap pemasangan tanda batas diantara para pihak yang bersangkutan di mana mereka yang mempunyai kepentingan dengan tanah tersebut.

Hal ini menyebabkan tidak dapat dilaksanakan pengukuran ulang batas tanah yang bersangkutan oleh BPN. Para pihak diharuskan untuk membuat kesepakatan mengenai pemasangan tanda batas tanah yang bersangkutan, kemudian baru akan dilakukan pengukuran ulang oleh BPN. Hal ini dilakukan untuk menghindari terjadinya konflik-konflik yang muncul setelah dilakukannya pengukuran ulang oleh BPN.

Tanda batas yang hilangpun sering menimbulkan terjadinya sengketa tanda batas tanah sehingga hal itu dapat menghalangi pelaksanaan pengukuran ulang oleh BPN. Birokrasi yang rumit dan tidak praktis, serta perilaku sejumlah oknum yang mengambil keuntungan. Tidak adanya transparansi mengenai biaya yang dikeluarkan untuk pengukuran ulang, dikhawatirkan dapat merugikan pihak pemohon karena sebagian besar pemohon tidak mengetahui tarif sebenarnya yang dikenakan. Selain itu juga kendala mengenai biaya yang dianggap mahal oleh banyak orang. Kondisi semacam ini berdampak negatif karena masyarakat menjadi apatis dalam mengurus sertifikasi tanah, pendaftaran tanah dan hal-hal lain yang berkaitan dengan pertanahan di Kantor Badan Pertanahan Nasional.

Alasan pengembalian batas atau Rekontruksi batas ini, dilakukan karena terjadinya perubahan batas bidang tanah (patok) atau bahkan batas bidang tanah tersebut hilang. Akibatnya batas dan luas tidak sesuai dengan pengumpulan data ukuran awal, sehingga diperlukannya Pengukuran Ulang atau Rekontruksi Batas Ulang berdasarkan Gambar Ukur (GU) Lama. Pengukuran ulang ini dilakukan dengan pertimbangan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap subyek dan obyek hak atas tanah. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, kepastian hukum yang dimaksud adalah kepastian hukum mengenai subyek

hak atas tanah dan kepastian obyek hak atas tanah. Kepastian hukum mengenai subyek hak atas tanah adalah kepastian haknya (status tanah), siapa yang menjadi pemegang hak atas tanah tersebut. Kepastian hukum mengenai obyek hak atas tanah adalah kepastian mengenai Letak, Batas, dan Luas.

Permohonan pengukuran ulang, tidak dapat dilakukan apabila tidak jelas dalam penunjukan batas-batas tanah yang dimiliki. Sehingga dalam pelaksanaannya berdasarkan peraturan yang berlaku, harus menghadirkan pemilik tanah yang bersebelahan, baru dilakukan pengukuran ulang. Selain kendala di atas ada kendala lain misalnya belum adanya kesepakatan terhadap pemasangan tanda batas. Hal ini dilakukan untuk menghindari terjadinya konflik-konflik yang muncul setelah dilakukannya pengukuran ulang oleh BPN.

Kesepakatan atau persetujuan para pihak yang bersangkutan sangat penting dalam rangka pelaksanaan pengukuran ulang batas tanah kepemilikan. Para pihak tersebut antara lain si pemegang hak atas tanah yang tanahnya berbatasan langsung dengan tanah yang akan dilakukan pengukuran ulang batasnya. Si pemegang hak atas tanah yang tanahnya akan dilakukan pengukuran ulang termasuk di dalamnya ahli waris dan kerabat yang bersangkutan.

D. KESIMPULAN

1. Terjadinya perubahan batas bidang tanah (patok) atau bahkan batas bidang tanah tersebut hilang. Mengingat patok merupakan sebuah alat yang digunakan untuk batas atas sebidang tanah, sehingga menjadi jelas luas tanah yang dimiliki oleh seseorang. Patok sebagai tanda batas sebidang tanah sangat penting adanya, dikarenakan hal ini seringkali menimbulkan permasalahan diranah bidang pertanahan seperti contohnya sering menimbulkan sengketa tanah dikarenakan batas tanah yang melampui milik orang lain atau bergeser. Sehingga seringkali dilakukan pengukuran ulang atas sebidang tanah.
2. Pengukuran ulang batas tanah apabila batas tanah bergeser/hilang
Petugas ukur BPN dalam melakukan tugasnya harus berdasarkan surat tugas dari kepala Kantor Pertanahan. Dalam hal ini pemohon ataupun kuasanya harus mengajukan permohonan ke BPN dengan membayar biaya yang dikenakan baru kemudian pemohon atau kuasanya akan mendapatkan jadwal pengukuran

oleh BPN. Dalam melaksanakan tugasnya, petugas ukur BPN melaksanakan pengukuran ulang itu harus dilakukan sesuai dengan isi buku pedoman petugas ukur BPN.

3. Pemohon tidak bisa menunjukkan batas-batas tanahnya tidak bisa dilakukan pengukuran ulang.. Selain itu yang menjadi kendala dalam pengukuran ulang batas tanah adalah belum adanya kesepakatan terhadap pemasangan tanda batas diantara para pihak yang bersangkutan di mana mereka yang mempunyai kepentingan dengan tanah tersebut. Tentunya hal tersebut akan menyulitkan bagi petugas ukur BPN dalam melaksanakan tugasnya.

DAFTAR PUSTAKA

- Bambang Sunggono. 2012. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta : Rajawali Pres.
- Chandra. 2005. *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah*. Jakarta : PT Grafindo.
- Florianus SP Sangun. 2008. *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*. Jakarta : Transmedia Pustaka.
- Herman Hermit. 2004. *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara, dan Tanah Pemda*. Bandung : Mandar Maju. Budi Harsono. 2006. *Hukum Agraria, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta : Djambatan
- Hutomo. 1993. *Tata Guna Tanah, Badan Pertanahan Nasional*. Bandung : Mandar Maju.
- Irawan Soerojo. 2002. *Kepastian Hukum Atas Tanah di Indonesia*. Surabaya : Arkola.
- Maria S.W. Sumardjono. 2001. *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta : PT Kompas Media Nusantara.