

# ANALISIS HUKUM PENYELESAIAN PERKARA HAK MILIK ATAS TANAH AKIBAT KESALAHAN PENETAPAN BATAS TANAH DI KABUPATEN GOWA (Studi Kasus Pada Putusan Nomor 94/G/2016/PTUN/Mks)

Ardifal Feriadi<sup>1</sup>, Nurdin<sup>2</sup>, Aswiwin<sup>3</sup>

<sup>1,2,3</sup> Fakultas Hukum, Universitas Islam Makassar, Indonesia.

Corresponding Author: [ahmad.bin.abdullah.af@gmail.com](mailto:ahmad.bin.abdullah.af@gmail.com)

**Abstrak:** Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis perkara hak milik atas tanah akibat kesalahan penetapan batas tanah serta faktor – faktor yang menghambat penyelesaian perkara hak milik atas tanah akibat kesalahan penetapan batas tanah di kabupaten Gowa. Penelitian ini dilakukan dengan type normatif empiris yang mempergunakan bahan hukum primer atau merupakan data penelitian yang diperoleh secara langsung di lapangan kasus Putusan Nomor 94/G/2016/Ptun/Mks. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa (1) Penyelesaian perkara hak milik atas tanah akibat kesalahan penetapan batas tanah khususnya dalam nomor putusan pengadilan makassar 94/G/2016/PTUN/Mks adalah dengan cara jalur litigasi. (2) faktor – faktor penghambat dalam Penyelesaian perkara hak milik atas tanah akibat kesalahan penetapan batas tanah khususnya dalam nomor putusan pengadilan makassar 94/G/2016/PTUN/Mks adalah Faktor internalnya adalah adanya perlawanan dari tergugat dan Faktor eksternalnya adalah tidak adanya kerja sama dari pihak pengadilan dan perangkat camat.

**Kata Kunci:** Ganti Rugi; Hak Milik; Penetapan Batas Tanah.

## 1. Pendahuluan

Dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 adanya asas *Contradictoire Delimitatie* yang mewajibkan pemegang hak atas tanah untuk memperhatikan dan pemeliharaan penetapan batas tanah berdasarkan persetujuan pihak-pihak yang berkepentingan dalam hal ini tetangga yang berbatasan, jelas di lihat dari penjelasannya bahwa asas ini memiliki esensi untuk kepentingan diri sendiri dari pemegang hak atas tanahnya. Hal ini terjadi dalam perkara No. 90/G/2016/PTUN/Mks tentang kesalahan penetapan batas tanah yang terjadi di Kabupaten Gowa.

Titik permasalahannya adalah bagaimanakah penyelesaian perkara hak milik atas tanah akibat kesalahan penetapan batasan tanah di kabupaten Gowa berdasarkan putusan No. 90/G/2016/PTUN/Mks serta Faktor-faktor apakah yang menghambat penyelesaian perkara hak milik atas tanah akibat kesalahan penetapan batas tanah. Analisis data diperoleh dengan cara analisi kualitatif yaitu analisis yang menggunakan aspek-aspek yuridis melalui metode yang bersifat deskriptif analisis, yaitu mengurai gambaran dari data yang diperoleh dan menghubungkan satu sama lain untuk mendapatkan kesimpulan. Tentu hal ini bertujuan untuk mengetahui cara penyelesaiannya dan faktor-faktor penghambatnya dari putusan No. 90/G/2016/PTUN/Mks.

## **2. Metode Penelitian**

Metode penelitian yang dilakukan adalah empiris yaitu dengan turun langsung kelapangan dengan cara pendekatan melalui wawancara Kepala Kantor Pertanahan tentang putusan No. 90/G/2016/PTUN/Mks. Adapun lokasi penelitian ini di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa. Alasan peneliti memilih lokasi tersebut karena berhubungan langsung dengan masalah yang akan dibahas. Penelitian ini membutuhkan dua jenis sumber data yaitu pertama data primer, data ini didapatkan dengan cara mendatangi langsung kantor pertanahan tersebut untuk melakukan wawancara. Kedua data sekunder, data ini didapatkan melalui dokumen – dokumen, jurnal – jurnal ilmiah, artikel ilmiah, yang diperoleh dari sebuah instansi pemerintah atau swasta. dengan cara analisis kualitatif yaitu analisis yang menggunakan aspek-aspek yuridis melalui metode yang bersifat deskriptif analisis, yaitu mengurai gambaran dari data yang diperoleh dan menghubungkan satu sama lain untuk mendapatkan kesimpulan.

## **3. Tinjauan Umum tentang Tanah dan Landasan Hukum Tanah**

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan disini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Dengan berlakunya UUPA sejak tanggal 24 september 1960, yaitu undang – undang nomor 5 tahun 1960, LN. 1960 Nomor 104, maka terciptalah unifikasi hukum dalam bidang hukum agraria di indonesia. Undang – undang pokok Agraria (UUPA) ini disusun dengan berdasarkan hukum adat, oleh karena itu hukum agraria adat mempunyai peranan penting dalam sejarah lahirnya UUPA.

Dalam kamus besar bahasa indonesia disebutkan pengertian mengenai tanah, yaitu permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali. Pengertian tanah diatur dalam pasal 4 UUPA dinyatakan sebagai berikut, Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam – macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang – orang, baik sendiri maupun bersama – sama dengan orang lain serta badan – badan hukum”. Tanah adalah (1) permukaan bumi atau bumi lapisan atas, (2) keadaan bumi disuatu tempat, (3) permukaan bumi yang diberi batas, (4) daratan, (5) permukaan bumi yang terbatas yang ditempati suatu bangsa yang diperintah suatu negara atau menjadi daerah negara, negeri, (6) bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, napal, cadas, dsb), dan (7) dasar (warna, cat, dan sebagainya).

Secara yuridis normatif landasan hukum agraria diatur di berbagai peraturan perundang-undangan yang berlaku merupakan cerminan nilai-nilai luhur Pancasila sebagai sumber dari segala sumber hukum di Indonesia dan Undang-Undang Dasar 1945 yaitu Pancasila, Tap MPR yang berkenaan dengan peraturan di bidang agraria ialah Tap MPR No. IX Tahun 2001 tentang Perbaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam, Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria dan merupakan sumber hukum (materil) bagi pengaturannya.

Kerugian dapat ditimbulkan oleh perbuatan melawan hukum, dimana diatur dalam Pasal 1365 dan 1366 KUHPerdata, Pasal 1365 KUHPerdata memberikan ketentuan tentang perbuatan melawan hukum dengan, “tiap perbuatan melawan hukum, yang mendatangkan kerugian pada seorang lain, mewajibkan orang yang kerana salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”. Kemudian dalam Pasal 1366 KUHPerdata, “setiap

orang bertanggung jawab, tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karna perbuatannya, tetapi juga yang disebabkan karena kelalaiannya atau kurang hati-hatinya”.

Bila kita tinjau secara mendalam, kerugian adalah suatu pengertian yang relatif, yang bertumpu pada suatu perbandingan antara dua keadaan. Kerugian adalah selisih (yang merugikan) antara keadaan yang timbul sebagai akibat pelanggaran norma, dan situasi yang seyogyanya akan timbul anadaikata pelanggaran norma tersebut tidak terjadi. Sehingga dapat ditarik suatu rumusan mengenai kerugian adalah situasi berkurangnya harta kekayaan salah satu pihak yang ditimbulkan dari suatu perikatan (baik melalui perjanjian maupun melalui undangundang) dikarenakan pelanggaran norma oleh pihak lain. Penetapan batas tanah sangat berhubungan dengan pemberian ganti rugi yang didasarkan pada UU No 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum khususnya pasal 40 dan pasal 41 penjelasannya sebagai berikut :

Pasal 40 :

Pemberian Ganti Kerugian atas Objek Pengadaan Tanah diberikan langsung kepada Pihak yang Berhak.

Pasal 41 :

1. 1. Ganti Kerugian diberikan kepada Pihak yang Berhak berdasarkan hasil penilaian yang ditetapkan dalam musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2) dan/atau putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (5).
2. 2. Pada saat pemberian Ganti Kerugian Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian wajib:
  - a. a. melakukan pelepasan hak; dan
  - b. b. menyerahkan bukti penguasaan atau kepemilikan Objek Pengadaan Tanah kepada Instansi yang memerlukan tanah melalui Lembaga Pertanahan.
1. 3. Bukti sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b merupakan satu-satunya alat bukti yang sah menurut hukum dan tidak dapat diganggu gugat di kemudian hari.
2. 4. Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian bertanggung jawab atas kebenaran dan keabsahan bukti penguasaan atau kepemilikan yang diserahkan.
3. 5. Tuntutan pihak lain atas Objek Pengadaan Tanah yang telah diserahkan kepada Instansi yang memerlukan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi tanggung jawab Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian.
4. 6. Setiap orang yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dikenai sanksi pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Seperti pada pernyataan diatas maka ganti kerugian dapat timbul karena adanya sesuatu yang melawan hukum sehingga menyebabkan adanya kerugian baik material maupun inmaterial.

Dalam putusan no. 94/G/2016/PTUN/Mks dimana Penggugat bernama Abd. Azis Dg. Leo yang didampingi oleh kuasa hukumnya bernama H. Ibrahim melawan pihak PT. Sinar Galesong Persada dan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa sebagai tergugat. Duduk perkaranya adalah

1. 1. - Bahwa awal penguasaan Penggugat atas tanah obyek sengketa, adalah dengan membeli dari Lk. Sere (almarhum), pada tanggal 15 September 1974, seluas  $\pm 1400$  M2 (seribu empat ratus meter persegi) atau  $\pm 1.4$  are, yang terbagi 2 (dua)

bagian, yakni masing- masing  $\pm 1200 \text{ M}^2$  dan  $\pm 200 \text{ M}^2$ , yang terpisah oleh jalan poros Burung-burung, tetapi Penggugat telah mewakafkan sebagian tanahnya seluas  $\pm 200 \text{ M}^2$  (duaratus meter persegi) atau  $\pm 2$  are, untuk halaman mesjid NURUL MUSLIMIN AZIS, yang terletak di sebelah utara tanah obyek sengketa sekarang ini, sehingga yang tersisa adalah seluas  $\pm 1200 \text{ M}^2$  (seribu dua ratus meter persegi) atau  $\pm 12$  are ;

- Kemudian pada tahun 1978 Penggugat membeli lagi tanah disebelahnya dari Lk. Maro (almarhum), seluas  $\pm 5.400 \text{ M}^2$  (lima ribu empat ratus meter persegi) atau  $\pm 54$  are ;

- a. 2. - Bahwa terhadap kedua obyek tanah yang dibeli Penggugat kemudian diterbitkan Surat Keterangan Pembangunan Daerah (buku Huruf C) Kohir No.1539 C1, Persil No. 28 DI, tanggal 11 Juli 1976, ke atas nama Asis bin Baso (Penggugat) yakni yang berasal dari pembelian tanah Lk. Sere dan Surat Keterangan Pembangunan Daerah (buku Huruf C) Kohir No.1162 CI, Persil No. 58 SII, tanggal 17 Mei 1981 atas nama Asis Dg. Leo (Penggugat), dari jual beli tanah Lk. Maro ;-
- b. 3. - Bahwa kemudian tanah yang dibeli dari Lk. Maro sebagian sudah dijual Penggugat ke Prp. Yenni Nios, yakni seluas  $\pm 2.400 \text{ M}^2$  (dua ribu empat ratus meter persegi) pada tanggal 26 Januari 2011, sesuai Akta Jual Beli No. 134/KSO/KNP/I/11, yang dibuat dihadapan Camat Somba Opu Abd. Majid Hayat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ;
  - Bahwa dengan demikian luas keseluruhan tanah yang telah dibeli Penggugat dari Lk. Sere dan Lk. Maro, setelah dijual sebagian ke Prp. Yenni Nios, masih tersisa seluas  $\pm 4.200 \text{ M}^2$  (empat ribu dua ratus meter persegi). Akan tetapi dalam Surat Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama Penggugat, kedua obyek tanah tersebut telah digabung menjadi satu dengan luas tercatat hanya seluas  $\pm 3.900 \text{ M}^2$  (tiga ribu sembilan ratus meter persegi). Hal ini dikarenakan akibat pembuatan saluran air, sehingga batas-batas tanah Penggugat setelah digabung jadi satu adalah :
    - Sebelah Utara : Jalan poros Romang Potong Pattailassang/Jalan Poros Burung-burung
    - Sebelah Timur : Tanah Milik Yenni Nios/Saluran air ;
    - Sebelah Selatan : dahulu Tanah Milik Haji Buang ;
    - Sebelah Barat : Tanah Batoto ;
- i. 4. - Bahwa setelah tanah obyek sengketa dibeli oleh Penggugat dibuat pagar pembatas yang mengelilingi tanahnya, dan di atasnya sebagian dijadikan tanah perkebunan, dengan menanam tanah tersebut dengan tanaman musiman, seperti sayur-sayuran, pisang, dan tanaman jangka panjang, dan sebagiannya lagi yakni tanah yang dibeli dari Lk. Maro, diolah dan dijadikan areal persawahan yang ditanami padi, dan hasilnya setiap tahun dinikmati Penggugat dan keluarganya, sampai sekitar tahun 2010, dimana tidak ada lagi pengairan air sehingga sawah tersebut menjadi tanah kering, dan tidak lagi menghasilkan padi ;
- ii. 5. - Bahwa tindakan Tergugat menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No.01607/Kel. Romangpolong, tanggal

23/03/2016, Surat Ukur No. 01503/ Romangpolong/2014, Tgl. 14/10/2014, luas 5972 M2 (lima ribu sembilan ratus tujuh puluh dua meter persegi), atas nama pemegang Hak PT. SINAR GALESONG PERSADA (obyek sengketa), juga bertentangan dengan ketentuan Pasal 24, Pasal 25 dan Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dengan alasan hukum adalah ;-

Seperti pada pernyataan diatas maka Penggugat dirugikan karena adanya penetapan batas tanah yang salah serta Penggugat juga menuntut pembatalan sertipikat hak guna bangunan yang dipegang oleh tergugat (PT. Sinar Galesong Persada). Penulis menganalisa bahwa dalam putusan Nomor 94/G/2016/PTUN/MKs mengenai perkara penetapan batas tanah dimana Abd. Azis sebagai penggugat memiliki luas tanah seluruhnya 3.900 m2 menggugat PT.SINAR GALESONG PERSADA yang membuat sertifikat Hak Guna Bangunan dengan luas 5.972 m2 Tanpa sepengetahuan pemilik hak (Abd.Azis) dengan mengambil sebagian luas tanah penggugat dengan luas 1.700 m2. Hal inilah yang mendasari penggugat menggugat PT.SINAR GALESONG PERSADA yang membuat sertifikat Hak Guna Bangunan.

Menurut Imran Hamid sebagai Kepala Seksi 5 bagian penanganan sengketa kantor pertanahan kabupaten Gowa mengatakan bahwa Dalam kasus putusan No. 94/G/2016/PTUN/MKs, PT.SINAR GALESONG PERSADA yang membuat sertifikat Hak Guna Bangunan sudah melakukan kesalahan karena pada saat pengukuran, pihak PT.SINAR GALESONG PERSADA tidak turun kelapangan untuk mengukur fisik tanahnya karena tidak adanya surat pengukuran yang dikeluarkan oleh pihak BPN, padahal dalam PP. No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah mengatur mengenai tahap awal melakukan pendaftaran hak harus melauai pengukuran sebelumnya". Dengan demikian kasus tersebut diselesaikan dengan jalur litigasi dengan memperkarakan mengenai perkara penetapan batas tanah dan bisa di ganti rugi dengan adanya asas *contradikur delimitasi*. Penulis menganalisa bahwa asas *contradikur delimitasi* bisa digunakan pada saat pengukuran yang dilakukan oleh pihak kantor pertanahan dan terjadi kesalahan maka hasil pengukuran tersebut bisa dikembalikan secara langsung serta pihak dari Pertanahan tersebut tidak turun langsung ke lapangan untuk melakukan pengukuran ulang dengan alasan sudah terbit surat pengukurannya

#### **4. Faktor-Faktor Penghambat Penyelesaian Perkara Hak Milik Atas Tanah Akibat Kesalahan Penetapan Batas Tanah Berdasarkan Putusan No. 90/G/2016/PTUN/Mks**

Adapun yang menjadi faktor penghambat dalam penyelesaian perkara hak milik atas tanah akibat kesalahan penetapan batas tanah dalam putusan no 94/G/2016/PTUN/MKs ada 2 (dua) faktor yang menghambat penyelesaiannya adalah sebagai berikut:

##### **a) Faktor internal**

Dalam faktor ini tergugat melakukan perlawanan terhadap penggugat dimana dalam eksepsinya mengatakan bahwa Dalil Penggugat tersebut sama sekali tidak terkait dan tidak ada hubungannya dengan Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 01607/Kelurahan Romangpolong, atas nama PT. SINAR GALESONG PERSADA, sebab Sertipikat Hak Guna Bangunan Nornor 01607/Kelurahan Romangpolong, atas nama PT. SINAR GALESONG PERSADA diterbitkan oleh Tergugat berdasarkan SURAT UKUR Nomor : 01503/ROMANGPOLONG/ 2014 dan bukan berdasarkan Surat Ukur Nomor 577/Romangpolong/ 2009, dan menyatakan bahwa gugatan penggugat sudah kadaluwarsa sesuai dengan UU. No 5 tahun 1986 Pasal 55

mengenai batas waktu gugatan 90 hari karena penggugat memperkarakan masalah ini pada tahun yang tertera Nomor 577/Romangpolong/2009 artinya surat ukur tersebut tahun 2009 dan dipersidangkan pada tahun 2016.

b) Faktor Eksternal

Dalam faktor terdapat alasan bahwa tidak adanya pengumuman yang dilakukan oleh pihak kantor pertanahan mengenai penerbitan sertipikart Hak Guna Bangunan atas nama PT.SINAR GALESONG PERSADA. Selain itu dimana pihak kantor camat somba opu tidak memberitahukan terhadap batas – batas utara, selatan, barat, dan timur sehingga hal ini menghambat penyelesaian perkara no 94/G/2016/PTUN/MKs. Faktor yang lainnya adalah dimana pihak pengadilan belum melakukan eksekusi terhadap tanah yang menjadi objek sengketa sehingga PT.SINAR GALESONG PERSADA tidak mengetahui batas tanah berdasarkan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Penulis menganalisis terhadap faktor internal dan eksternal tentang perkara putusan no 94/G/2016/PTUN/MKs bahwa kemungkinan tergugat dalam hal ini pihak PT. Sinar Galesong Persada hanya berpatokan terhadap surat ukur nomor 01503/ROMANGPOLONG/ 2014 tanpa melihat batas batas tanah yang ada di Kantor Camat Somba Opu Kabupaten Gowa serta tanpa melihat peta yang ada di Kantor Pertanahan. Jadi tergugat kemungkinan besar tidak mengikuti prosedur dalam hal hak guna bangunan, dengan demikian Penggugatlah yang dalam hal ini memenangkan kasus perkara penetapan batas tanah yang diperkarakan di Pengadilan.

## 5. Kesimpulan dan Saran

Penyelesaian perkara hak milik atas tanah akibat kesalahan penetapan batas tanah berdasar putusan pengadilan makassar No. 94/G/2016/PTUN/MKs adalah dengan cara jalur litigasi dan faktor penghambat dalam Penyelesaian perkara hak milik atas tanah akibat kesalahan penetapan batas tanah berdasarkan putusan pengadilan makassar No. 94/G/2016/PTUN/MKs di karenakan oleh Faktor internalnya adalah adanya perlawanan dari tergugat dan Faktor ekesternalnya adalah tidak adanya kerja sama dari pihak pengadilan dan perangkat camat. Adapun saran dari Penulis adalah Agar Dalam menyelesaikan perkara penetapan batas tanah, pihak kantor pertanahan dan Pengadilan harus menyelesaikannya secara cepat dan pasti serta Agar pemilik tanah hendaknya memasang batas- batas tanah yang jelas untuk menghindari sengketa batas tanah. Pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah yang dimohonkan pengukurannya hendaknya menyaksikan penetapan batas di kemudian hari dan untuk menyelesaikan perkara mengenai kesalahan batas tanah ini perlu adanya musyawarah bersama antara camat dan lurah setempat.

## Daftar Pustaka

### Al – Qur'an:

Al-Qur'an dan terjemahannya. Departemen Agama RI. Bandung: Diponegoro,2008

### Buku:

Boedi Harsono, 2003, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Penerbit Universitas Trisakti; Jakarta. Hal 207.

Ishaq, 2016, *Pengantar Hukum Indonesia*, PT. Rajagrafindo Persada; Kota Depok. Hal 283.

Lihat UU No. 2 Tahun 2012, *Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum* dalam pasal 40 dan 41.

Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, 2007, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Departemen Pendidikan Nasional; Jakarta. Hal 9.

Soesilo dan Pramudji R, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Cetakan Pertama (Surabaya : Rhedbook Publisher, 2008), hlm. 306.

Supriadi, 2010. *Hukum Agraria*. Sinar Grafika; Jakarta. Hal 3.

Urip Santoso, 2005, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Prenada Group Kencana; Jakarta. Hal 10.

Imran Hamid sebagai Kepala Seksi 5 bagian penanganan sengketa kantor pertanahan kabupaten Gowa (Hasil wawancara pada tanggal 25 Maret 2023)