

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah bukan semata milik perorangan. Penguasaannya menyangkut hajat ekonomi dan sosial yang jauh lebih luas, sebuah gagasan yang sudah ada sejak Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 menyatakan bahwa sumber daya alam, termasuk tanah, dikuasai negara untuk kemakmuran rakyat. Gagasan konstitusional ini baru mendapat bentuk hukum yang konkret lewat Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pembentukan UUPA tidak lepas dari kegagalan sistem agraria kolonial, yang bersifat dualistis dan tidak memberi kepastian hukum bagi Rakyat Indonesia. Dalam Pasal 19 UUPA, negara diwajibkan menyelenggarakan pendaftaran tanah, dengan tujuan memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah.¹

Pendaftaran tanah menentukan seberapa kuat jaminan hukum yang diperoleh pemilik atas haknya. Dalam perekonomian yang masih bertumpu pada sektor agraris, tanah menjadi tumpuan utama kesejahteraan rakyat. Pengaturan penguasaan tanah bukan urusan administratif belaka. Konflik pertanahan sudah berulang kali menelan korban di kalangan masyarakat yang hidupnya bergantung pada tanah.² Sementara itu, jumlah penduduk terus bertambah, sementara luas tanah yang tersedia tidak pernah bertambah. Ketimpangan antara permintaan dan ketersediaan ini mendorong nilai

¹ Isnaini dan Anggreni A. Lubis, 2022, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, CV Pustaka Prima, Medan, hlm. 25-49.

² M. Nazir Salim, 2020, *Reforma Agraria: Kelembagaan dan Praktik Kebijakan*, STPN Press, Yogyakarta, hlm. 1 dan 33.

tanah naik secara konsisten, dan ikut membuka ruang bagi munculnya sengketa. Tanah memang kebutuhan dasar yang jumlahnya terbatas, tapi pada saat bersamaan jadi rebutan berbagai kepentingan yang sering berbenturan. Tanpa regulasi pertanahan yang komprehensif dan konsisten, potensi konflik atas penguasaan tanah akan terus berkembang dan sulit dikendalikan.³

Tanda batas tanah adalah penanda fisik yang ditanam pada titik-titik tertentu di sekeliling bidang tanah guna menunjukkan garis kepemilikan secara nyata dan permanen. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 mendefinisikan tanda batas sebagai benda-benda seperti tugu pengukuran, patok besi, patok beton, pipa besi, dan benda lain yang memenuhi kriteria sebagai tanda batas tanah. Keberadaan penanda fisik ini menegaskan batas bidang tanah secara kasat mata, sehingga potensi kerancuan batas yang kerap menjadi akar sengketa pertanahan dapat ditekan sejak awal.⁴ Pasal 22 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 menetapkan bahwa tanda batas wajib memenuhi sejumlah spesifikasi teknis, yakni terbuat dari bahan yang tahan lama dengan kekuatan yang memadai, berukuran cukup agar mudah diidentifikasi di lapangan, berbentuk jelas dan mudah dikenali, serta dilengkapi tanda atau nomor identifikasi sesuai ketentuan yang berlaku.

Sengketa pertanahan merujuk pada perselisihan yang terjadi antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga tertentu atas suatu bidang tanah, yang ruang lingkup dampaknya tidak meluas ke ranah sosial-politis secara lebih luas. Pasal

³ Maria SW Sumardjono, 2018, *Regulasi Pertanahan dan Semangat Keadilan Agraria*, STPN Press, Yogyakarta, hlm. 27.

⁴ U. Nurzia, 2024, "Penetapan Tanda Batas Bidang Tanah dan Dampaknya pada Kepastian Hak", PERAHU: Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 12 (1). hlm. 37. <https://jurnal.unka.ac.id/index.php/Perahu/article/view/1087> diakses 10 Agustus 2025.

1 angka 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan menegaskan batasan ini untuk membedakan sengketa dari konflik pertanahan yang berdampak lebih masif, sehingga penanganannya dapat dilakukan melalui mekanisme yang lebih spesifik dan proporsional sesuai dengan skala permasalahannya. Faktor penyebabnya beragam. Lampiran 01/Juknis/D.V/2007 Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan, sebagaimana dikutip dalam Sarjita, mencatat sejumlah sumber sengketa: penguasaan dan pemilikan tanah, penetapan hak dan pendaftaran tanah, batas atau letak bidang tanah, pengadaan tanah, tanah objek landreform, tuntutan ganti rugi tanah partikelir, tanah ulayat, dan pelaksanaan putusan pengadilan.⁵ Persoalannya, dampak sengketa ini merembes jauh dari sekadar urusan hukum. Di bidang ekonomi, belum membaiknya iklim investasi di Indonesia salah satunya disebabkan kurangnya kepastian hukum atas tanah, yang membuat investor enggan menanamkan modalnya. Di ranah sosial, konflik pertanahan justru semakin menggunung dan kompleks karena kerap melibatkan masyarakat berhadapan dengan perusahaan maupun instansi pemerintah, dan tidak jarang memicu pertentangan antarwarga hingga konflik antardesa atau antardaerah.⁶ Fakta di Kantor Pertanahan Kota Lhokseumawe memperkuat gambaran ini. Nisa Fatnia menemukan bahwa penerapan mediasi berdasarkan Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 di kantor

⁵ Sarjita, Tjahjo Arianto dan Moch Machfud Zarqoni, 2011, *Strategi Manajemen Resolusi Konflik, Sengketa & Perkara Pertanahan Untuk Keamanan di Bidang Investasi*, Mitra Publishing, Yogyakarta, hlm. 37.

⁶ *Ibid.*, hlm. v dan 22.

tersebut belum sepenuhnya efektif. Temuan ini menegaskan bahwa aspek pencegahan sengketa masih perlu diperkuat sejak tahap pendaftaran tanah.⁷

Sejarah pendaftaran tanah di Indonesia dimulai dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Aturan ini tidak bertahan selamanya. Pada tahun 1997, pemerintah menggantinya dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997⁸, yang berfungsi sebagai peraturan pelaksana dari Pasal 19 UUPA.⁹ Lewat Peraturan Pemerintah ini, kegiatan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia memperoleh dasar hukum yang lebih jelas, dengan tujuan akhir memberi kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Dua dokumen menjadi buah dari proses ini, yaitu buku tanah dan sertifikat tanah, sebagaimana didefinisikan dalam Pasal 1 Angka 19 dan Angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Penulis melihat bahwa cakupan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebenarnya cukup lengkap dan komprehensif untuk ukuran sebuah peraturan pelaksana. Ia tidak hanya mengatur kegiatan pendaftaran itu sendiri, tetapi juga merambah ke asas dan tujuan pendaftaran tanah pada Bab II Pasal 2 sampai Pasal 4, pemeliharaan data pada Bab V, penerbitan sertifikat pengganti pada Bab VI, penyajian data fisik dan yuridis pada Pasal 33, bahkan sampai sanksi administratif pada Bab VIII Pasal 62 dan Pasal 63. Bagian yang relevan dengan tesis ini, yakni ketentuan teknis tanda batas, justru baru muncul di tingkat aturan yang lebih rendah, yaitu Peraturan

⁷ Nisa Fatnia, 2025, "Efektivitas Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 21 Tahun 2020 Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi (Studi Penelitian di Badan Pertanahan Nasional Kota Lhokseumawe)", *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh*, Vol. 8 (2), hlm. 633. <https://rama.unimal.ac.id/id/eprint/12553/> (diakses 22 Agustus 2025).

⁸ Ita Surayya, 2022, "Pendaftaran Tanah dalam Hukum Agraria", *THE JURIS: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. VI (2), hlm. 302. <http://ejournal.stih-awanglong.ac.id/index.php/juris>, diakses 25 Agustus 2025.

⁹ *Ibid.*, hlm. 301.

Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.¹⁰

Ketentuan mengenai pemasangan tanda batas dalam PP Nomor 24/1997 diatur secara eksplisit dalam beberapa pasal, yaitu Pasal 17 Ayat (3) yang menyatakan bahwa "Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharannya, wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan." Selain itu, Pasal 18 Ayat (1) menyatakan bahwa "Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau surat ukur/gambar situasi yang ada tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis." Sedangkan Pasal 19 Ayat (1) menyatakan bahwa "Jika dalam penetapan batas bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 Ayat (1) tidak diperoleh kesepakatan antara pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dengan pemegang hak atas tanah yang berbatasan, pengukuran bidang tanahnya diupayakan untuk sementara dilakukan berdasarkan batas-batas yang menurut kenyataannya merupakan batas-batas bidang-bidang tanah yang bersangkutan." Ketentuan ini memiliki peran strategis dalam mewujudkan kepastian hukum atas batas-batas bidang tanah yang terdaftar, sekaligus menjadi instrumen pencegahan terhadap timbulnya sengketa pertanahan, khususnya sengketa batas.

Menteri ATR/BPN Nusron Wahid pada akhir 2024 merilis jumlah sengketa

¹⁰ U. Nurzia, *Op. cit.*, hlm. 49, 51-52.

pertanahan 2024 yaitu sekitar 48 ribu perkara.¹¹ Di Kota Lhokseumawe, sebagai salah satu kota di Provinsi Aceh yang terus mengalami pertumbuhan penduduk dan aktivitas ekonomi, sengketa pertanahan masih menjadi permasalahan yang cukup menonjol. Berdasarkan data Register Pengaduan Terpantau Kantor Pertanahan Kota Lhokseumawe tahun 2019 hingga 2024, tercatat sebanyak 17 kasus sengketa pertanahan yang ditangani secara administratif oleh Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa. Sangat memprihatinkan bahwa 64,7 persen dari total kasus tersebut secara spesifik berakar dari ketiadaan atau ketidakjelasan tanda batas fisik di lapangan.¹² Tingginya persentase ini bukan sekadar angka statistik, melainkan bukti empiris yang mengukuhkan tingginya urgensi penelitian ini. Fakta bahwa ketiadaan patok fisik mendominasi penyebab sengketa membuktikan bahwa kelalaian masyarakat dalam mematuhi regulasi pemasangan batas merupakan pemicu utama konflik riil di lapangan. Oleh karena itu, pengkajian mendalam terhadap faktor-faktor penghambat serta upaya pencegahannya menjadi sangat mendesak untuk segera dilakukan.

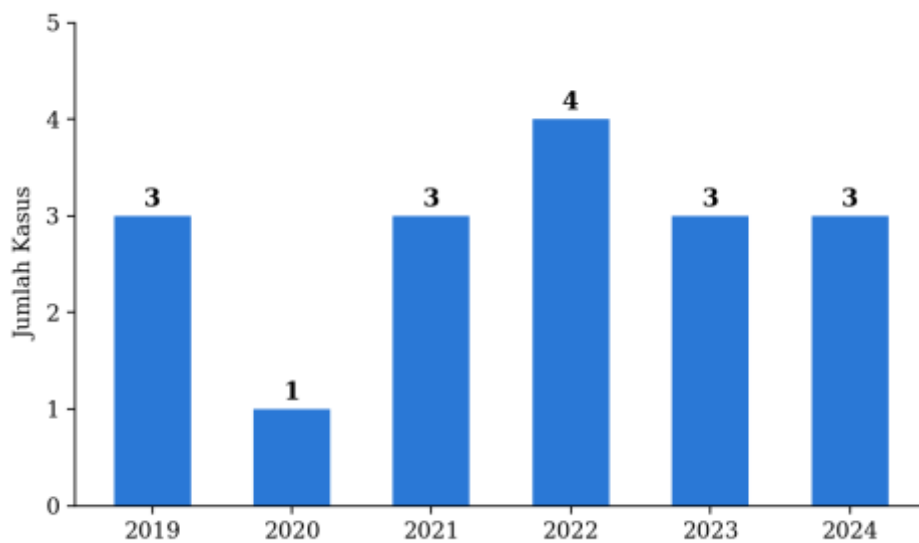
Gambaran empiris di atas dapat diuraikan lebih lanjut melalui rekapitulasi Register Pengaduan Terpantau Kantor Pertanahan Kota Lhokseumawe periode 2019 hingga 2024 berikut ini.

¹¹ Maulana Ilhami Fawdi, 2024, "Menteri ATR/BPN: Ada 48.000 Konflik Pertanahan di 2024, 79% Selesai," *DetikNews*, <https://news.detik.com/berita/d-7638168/menteri-atr-bpn-ada-48-000-konflik-pertanahan-di-2024-79-selesai> (diakses 10 Agustus 2025).

¹² Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa, 2024, *Register Pengaduan Terpantau Kantor Pertanahan Kota Lhokseumawe Tahun 2019–2024*, Kantor Pertanahan Kota Lhokseumawe, Lhokseumawe.

Tahun	Jumlah Kasus
2019	3
2020	1
2021	3
2022	4
2023	3
2024	3
Total	17

Table 1.1 Jumlah Kasus Sengketa Pertanahan Berdasarkan Tahun (2019-2024)



Gambar 1.1 Diagram Batang Jumlah Kasus Sengketa Pertanahan per Tahun

Data pada Tabel 1.1 dan Gambar 1.1 menunjukkan bahwa jumlah kasus yang masuk relatif stabil pada kisaran tiga kasus per tahun, kecuali tahun 2020 yang hanya mencatat satu kasus, kemungkinan besar akibat terbatasnya pengaduan langsung ke kantor pada masa pandemi, dan tahun 2022 yang menjadi puncak tertinggi dengan empat kasus.

Kategori	Jumlah Kasus	Persentase
Sengketa Batas	11	64,7%
Sengketa Kepemilikan Tanah	4	23,5%
Konsultasi	1	5,9%
Blokir Sertipikat	1	5,9%
Total	17	100%

Table 1.2 Distribusi Kategori Kasus Sengketa Pertanahan (2019-2024)



Gambar 1.2 Diagram Lingkaran Distribusi Kategori Kasus Sengketa Pertanahan

Sebagaimana tampak pada Tabel 1.2 dan Gambar 1.2, sengketa batas mendominasi dengan 11 dari 17 kasus atau 64,7 persen dari keseluruhan pengaduan, jauh melampaui tiga kategori lain jika digabungkan. Temuan ini menjadi bukti kuantitatif bahwa lebih dari separuh pengaduan yang masuk berakar dari persoalan batas, bukan dari soal kepemilikan atau administratif lain, sehingga semakin mengukuhkan urgensi penelitian ini.

Fakta empiris menunjukkan bahwa sengketa pertanahan di Kota Lhokseumawe tetap muncul meskipun tahapan pendaftaran tanah telah dilaksanakan. Penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Yusrizal menemukan adanya sanggahan masyarakat yang diajukan tidak hanya pada masa pengumuman, tetapi juga sebelum pengumuman dan bahkan setelah sertipikat tanah diterbitkan. Kondisi ini menunjukkan bahwa mekanisme pendaftaran tanah belum sepenuhnya berfungsi secara optimal sebagai

instrumen pencegahan sengketa, khususnya dalam menjamin kejelasan objek hak atas tanah.¹³

Salah satu faktor yang sering menjadi pemicu timbulnya sengketa pertanahan adalah ketidakjelasan batas tanah akibat tidak dilakukannya pemasangan tanda batas. Ketiadaan tanda batas yang jelas dan permanen menyebabkan ambiguitas dalam penentuan batas bidang tanah, yang pada akhirnya berpotensi menimbulkan sengketa dengan pemilik tanah yang berbatasan. Meskipun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 telah mengatur secara jelas mengenai pendaftaran tanah, kenyataannya masih sering terjadi sengketa pertanahan, seperti tumpang tindih batas tanah (*overlapping*). Hal ini umumnya disebabkan oleh ketidakjelasan batas bidang tanah akibat pemilik tanah tidak memelihara tanda batas atau karena hilangnya tanda batas tersebut, sehingga pemilik sertifikat pun tidak mengetahui secara pasti batas tanah yang dimilikinya.¹⁴ Ketiadaan tanda batas ini juga seringkali disebabkan oleh berbagai faktor lain, antara lain rendahnya pemahaman masyarakat tentang pentingnya tanda batas, tidak adanya sanksi yang tegas bagi pemilik tanah yang tidak memasang tanda batas, serta kurangnya pengawasan dari pihak berwenang. Selain itu, faktor ekonomi juga turut berperan, di mana sebagian masyarakat menganggap pemasangan tanda batas sebagai beban finansial tambahan dalam proses pendaftaran tanah.

Urgensi pemasangan tanda batas sebagai upaya pencegahan sengketa pertanahan

¹³ Yusrizal, 2025, *Penerapan Asas Publisitas Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah Secara Sporadik (Studi Penelitian Pada Kantor Pertanahan Kota Lhokseumawe)*, Tesis, Magister Hukum Universitas Malikussaleh, Lhokseumawe. hlm. 78-88. <https://rama.unimal.ac.id/id/eprint/11525/> (diakses pada 01 Desember 2025).

¹⁴ Reivan Faiq Salam, 2025, "Fungsi Pemasangan Tanda Batas Tanah Untuk Menghindari Sengketa Batas Hak Atas Tanah," *PESHUM: Jurnal Pendidikan, Sosial dan Humaniora*, Vol. 5, Nomor 1, hlm. 2069. <https://ulilalbabinstitute.id/index.php/PESHUM/article/download/14523/9758/33667> (diakses pada 24 Januari 2026).

menjadi semakin relevan mengingat jumlah kasus sengketa pertanahan yang terus meningkat. Pemasangan tanda batas yang jelas dan permanen dapat menjadi langkah preventif dalam mencegah timbulnya sengketa, khususnya sengketa batas tanah.¹⁵ Selain itu, dengan adanya tanda batas yang jelas, proses rekonstruksi batas bidang tanah juga dapat dilakukan dengan lebih mudah jika suatu saat diperlukan, misalnya dalam hal peralihan hak atau klaim dari pihak lain. Dalam konteks Kota Lhokseumawe, pemasangan tanda batas menjadi semakin penting mengingat pesatnya pembangunan dan perkembangan ekonomi di wilayah ini. Sebagai salah satu pusat ekonomi di Provinsi Aceh, nilai tanah di Kota Lhokseumawe terus mengalami peningkatan. Fenomena meningkatnya nilai ekonomi tanah yang menempatkan lahan sebagai *capital asset* (aset modal) cenderung berbanding lurus dengan kompleksitas sengketa pertanahan. Menurut I Gede Surata, harga tanah yang melambung tinggi sering kali memicu konflik karena orientasi penggunaan tanah yang bergeser menjadi instrumen untuk mengejar keuntungan ekonomi semata.¹⁶ Achmad Nurmandi menjelaskan bahwa semakin padatnya penduduk kota diiringi dengan semakin meningkatnya kebutuhan akan lahan untuk berbagai fungsi seperti perdagangan, pemukiman, dan infrastruktur, yang pada gilirannya akan meroketkan harga tanah, sehingga tanah perkotaan berubah menjadi komoditas ekonomi yang menjadi sasaran

¹⁵ Theresia Supriyanti dkk., 2023, "Pengaturan dan Penerapan Asas Contradictoire Delimitatie di Kantor Pertanahan Kabupaten Kebumen", *Jurnal Widya Bhumi*, 3 (1). hlm. 46. <https://jurnalwidyabhumi.stpn.ac.id/index.php/JWB/article/download/39/26> (diakses 10 Agustus 2025).

¹⁶ I Gede Surata, 2022, "Penyebab Terjadinya Konflik Pertanahan", *Kertha Widya Jurnal Hukum*, Vol. 10 Nomor 2, hlm. 138. <https://ejournal.unipas.ac.id/index.php/KW/article/view/1247> (diakses 10 Agustus 2025).

spekulasi dan perebutan kepentingan.¹⁷ Dengan pemasangan tanda batas yang jelas dan permanen, potensi terjadinya sengketa batas tanah dapat diminimalkan. Selain itu, pemasangan tanda batas juga memiliki manfaat dalam konteks administrasi pertanahan. Pemasangan tanda batas yang jelas merupakan perwujudan peran aktif masyarakat dalam menunjang pelaksanaan Catur Tertib Pertanahan. Melalui pemasangan tanda batas yang sesuai ketentuan, ketidakjelasan batas bidang tanah dapat diminimalisir sehingga potensi sengketa tanah yang sering terjadi akibat ketidakjelasan batas tersebut dapat dikurangi.¹⁸

Pemasangan tanda batas tanah diwajibkan oleh Pasal 17 PP Nomor 24 Tahun 1997 sebagai prasyarat kepastian hukum. Namun, dalam praktiknya, kewajiban ini kerap diabaikan oleh masyarakat. Fenomena minimnya sosialisasi serta ketiadaan sanksi tegas dalam regulasi tersebut diduga menjadi faktor utama rendahnya tingkat kepatuhan pemilik tanah. Kondisi ini berpotensi memicu sengketa batas di masa depan, sehingga urgensi penegakan aturan ini perlu dikaji lebih dalam melalui penelitian ini. Kehadiran pemilik tanah yang berbatasan sering kali sulit dipenuhi karena mereka berdomisili jauh dari lokasi pengukuran dan hanya meninggalkan tanda batas alam, seperti jalan, pagar, atau parit, pada lokasi tanah mereka.¹⁹

Pemilihan Kota Lhokseumawe sebagai lokasi penelitian didasarkan pada beberapa pertimbangan dan keunikan yang dimiliki oleh kota ini dalam konteks

¹⁷ Achmad Nurmandi, 2014, *Manajemen Perkotaan; Teori Organisasi, Perencanaan, Perumahan, Pelayanan dan Transportasi Mewujudkan Kota Cerdas*, Cetakan Keempat, Jusuf Kalla School of Government Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, Yogyakarta, hlm. 150.

¹⁸ FX. Sumarja, Upik Hamidah, dan Ati Yuniati, 2017, "Sosialisasi Pembuatan dan Pemasangan Tanda Batas Tanah di Dusun Simbaringin Desa Sidosari Kecamatan Natar Kabupaten Lampung Selatan", *Sakai Sambayan: Jurnal Pengabdian kepada Masyarakat*, Vol. 1, hlm. 12-16. https://repository.lppm.unila.ac.id/3285/1/Sakai_sambayan_unila-1.pdf (diakses 10 Agustus 2025).

¹⁹ Theresia Supriyanti dkk., *Op. cit.*, hlm. 52.

pertanahan. Kota Lhokseumawe memiliki karakteristik geografis yang beragam, terdiri dari wilayah pesisir, dataran rendah, dan perbukitan. Keberagaman ini menyebabkan kompleksitas dalam penentuan dan pemasangan tanda batas tanah, sehingga menjadi lokasi yang representatif untuk mengkaji implementasi ketentuan pemasangan tanda batas. Selain itu, Kota Lhokseumawe, sebagai bagian dari Provinsi Aceh, memiliki latar belakang konflik yang panjang. Konflik berkepanjangan di Aceh telah menyebabkan banyak dokumen pertanahan yang hilang atau rusak, sehingga rekonstruksi batas tanah menjadi lebih kompleks. Hal ini menjadikan pemasangan tanda batas sebagai instrumen pencegahan sengketa pertanahan menjadi lebih relevan di wilayah ini. Kota Lhokseumawe merupakan pusat ekonomi yang memiliki ketergantungan tinggi terhadap tanah sebagai aset berharga. Perkembangan ekonomi yang pesat di wilayah ini sering kali memicu sengketa pertanahan, yang bermula dari ketidaksesuaian administrasi, klaim kepemilikan yang tumpang tindih, hingga pembangunan di atas akses publik yang tidak sesuai aturan.²⁰

Berdasarkan seluruh uraian di atas, terdapat celah nyata yang belum dijawab oleh penelitian-penelitian yang ada: belum ada kajian empiris yang secara spesifik menelaah bagaimana kewajiban pemasangan dan pemeliharaan tanda batas berjalan di Kota Lhokseumawe, faktor apa yang menyebabkan kepatuhan masyarakat terhadap kewajiban itu masih rendah, dan upaya apa yang dilakukan maupun seharusnya dilakukan oleh Kantor Pertanahan. Data pengaduan Kantor Pertanahan Kota

²⁰ Muhammad Khairul Ikhwan Hudasyah, Yulia, dan Herinawati, 2025, "*Penyelesaian Sengketa Tanah di Desa Mon Geudong Kota Lhokseumawe (Studi Putusan Nomor 11/PDt.G/2020/PN LSM)*", Jurnal Ilmiah Mahasiswa (JIM-FH), Vol. 8 (1), hlm. 13-14. <https://ojs.unimal.ac.id/jimfh/article/view/19316> (diakses 11 Januari 2026).

Lhokseumawe periode 2019 hingga 2024 yang menunjukkan bahwa 64,7 persen sengketa pertanahan berakar dari ketidakjelasan tanda batas fisik menjadi bukti bahwa persoalan ini bukan teoretis, melainkan nyata dan mendesak. Oleh sebab itu, penelitian ini hadir untuk mengisi celah tersebut dengan mengkaji secara empiris urgensi pemasangan tanda batas dalam pendaftaran tanah sebagai instrumen pencegahan sengketa pertanahan di Kota Lhokseumawe berdasarkan kerangka Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan pemasangan tanda batas dalam pendaftaran tanah sebagai upaya pencegahan sengketa pertanahan di Kota Lhokseumawe?
2. Apa saja faktor-faktor yang memengaruhi pelaksanaan pemasangan dan pemeliharaan tanda batas tanah di Kota Lhokseumawe?
3. Bagaimana upaya Kantor Pertanahan Kota Lhokseumawe dalam mengoptimalkan pemasangan tanda batas sebagai instrumen pencegahan sengketa pertanahan?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka yang menjadi tujuan dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan pemasangan tanda batas dalam pendaftaran tanah sebagai upaya pencegahan sengketa pertanahan di Kota Lhokseumawe.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis faktor-faktor yang memengaruhi pelaksanaan pemasangan dan pemeliharaan tanda batas tanah di Kota Lhokseumawe.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis upaya Kantor Pertanahan Kota Lhokseumawe dalam mengoptimalkan pemasangan tanda batas sebagai instrumen pencegahan sengketa pertanahan.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat sebagai tindak lanjut dari apa yang telah dirumuskan penelitian tersebut, yaitu:

1. Manfaat Teoritis
 - a. Memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu hukum, khususnya hukum agraria dan pertanahan, terkait dengan Urgensi Pemasangan Tanda Batas Sebagai Upaya Pencegahan Sengketa Pertanahan.
 - b. Pengayaan kajian teoretis mengenai fungsi preventif hukum pertanahan, dikaitkan dengan teori kepastian hukum, teori efektivitas hukum, dan teori kemaslahatan.

- c. Referensi untuk pengembangan model pengaturan dan penegakan hukum yang lebih efektif dalam bidang pertanahan, terutama terkait pemasangan tanda batas.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi Pemerintah, khususnya Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan dalam perumusan kebijakan dan peraturan terkait pemasangan tanda batas tanah.
- b. Bagi praktisi hukum, hasil penelitian ini dapat dijadikan dasar bagi penelitian hukum agraria, terutama yang berkaitan dengan pencegahan sengketa dan implementasi regulasi pertanahan.
- c. Bagi masyarakat umum, penelitian ini diharapkan dapat meningkatkan kesadaran tentang pentingnya pemasangan dan pemeliharaan tanda batas dalam upaya pencegahan sengketa pertanahan.

E. Penelitian Terdahulu

Dalam penelitian ini, penulis telah melakukan penelusuran terhadap berbagai penelitian terdahulu, baik berupa tesis, artikel jurnal, laporan penelitian, maupun karya ilmiah lainnya. Berdasarkan hasil penelusuran tersebut, tidak ditemukan karya ilmiah yang secara khusus mengangkat judul Urgensi Pemasangan Tanda Batas dalam Pendaftaran Tanah untuk Mencegah Sengketa Pertanahan (Studi di Wilayah Kota Lhokseumawe). Oleh karena itu, untuk menjamin keaslian tesis ini sekaligus

menegaskan bahwa penelitian yang dilakukan bebas dari unsur plagiasi, penulis melakukan perbandingan dengan beberapa penelitian yang memiliki tema sejenis. Perbandingan tersebut dimaksudkan untuk menunjukkan perbedaan fokus, objek, dan pendekatan penelitian antara tesis ini dan karya-karya ilmiah yang telah ada.

1. Penelitian yang dilakukan oleh Aga Prasdhana (2024) dari Universitas Narotama Surabaya, dengan judul “Urgensi Pemasangan Tanda Batas Pada Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Madiun Ditinjau dari Perspektif Kepastian Hukum”. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pemasangan tanda batas dalam pelaksanaan PTSL merupakan faktor penting untuk mewujudkan kepastian hukum atas objek hak atas tanah. Penelitian ini menegaskan bahwa kejelasan batas fisik bidang tanah melalui pemasangan tanda batas mampu meminimalisir potensi sengketa batas tanah serta mendukung kelancaran proses pengukuran dan pendaftaran tanah. Selain itu, penelitian ini juga menemukan bahwa belum optimalnya pemasangan tanda batas disebabkan oleh rendahnya kesadaran masyarakat dan keterbatasan koordinasi antara pemilik tanah dengan pihak yang berbatasan.²¹

Letak perbedaannya ada pada ruang lingkup, lokasi, dan sudut pandang analisis. Penelitian Aga Prasdhana hanya menelaah pemasangan tanda batas dalam satu program spesifik, yakni PTSL, dan membingkainya

²¹ Aga Prasdhana, 2024, *Urgensi Pemasangan Tanda Batas Pada Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kabupaten Madiun Ditinjau Dari Perspektif Kepastian Hukum*, Tesis, Magister Kenotariatan Universitas Narotama, Surabaya. hlm. 73. <http://repository.narotama.ac.id/2140/> (diakses pada 22 Agustus 2025).

semata dari perspektif kepastian hukum di Kabupaten Madiun. Penelitian ini berbeda karena mengkaji pemasangan tanda batas dalam pendaftaran tanah secara keseluruhan, tidak terbatas pada PTSL, dan mencakup tiga dimensi sekaligus: pengaturan normatif berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997, faktor-faktor yang memengaruhi pelaksanaannya di lapangan, serta upaya konkret yang dilakukan Kantor Pertanahan Kota Lhokseumawe dalam mencegah sengketa pertanahan.

2. Penelitian yang dilakukan oleh Rudy Patar Purwanto Purba (2020) dari Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dengan judul “Penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi dalam Rangka Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Studi Pada Kantor Pertanahan Kota Medan)”. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa penerapan asas *Contradictoire Delimitatie* dalam kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan syarat penting untuk menjamin kepastian hukum atas objek bidang tanah, khususnya mengenai kejelasan letak dan batas tanah. Penelitian ini menegaskan bahwa pemasangan tanda batas yang disepakati oleh para pihak yang berbatasan sebelum dilakukan pengukuran tanah berperan signifikan dalam mencegah terjadinya sengketa batas tanah. Selain itu, penelitian ini menemukan bahwa tidak diterapkannya asas *Contradictoire Delimitatie*

secara optimal dapat berdampak pada lemahnya kepastian hukum sertipikat dan berpotensi menimbulkan sengketa pertanahan di kemudian hari.²²

Titik pembedanya terletak pada konstruksi isu dan fokus kajian. Penelitian Rudy Patar menempatkan asas *Contradictoire Delimitatie* sebagai objek utama, dengan perhatian khusus pada akibat hukum apabila asas tersebut tidak dijalankan secara optimal dalam kegiatan PTSL di Kota Medan. Penelitian ini justru menempatkan tanda batas fisik sebagai aktor sentral, tidak sekadar sebagai bagian dari mekanisme asas kontradiktur, melainkan sebagai instrumen hukum yang berdiri sendiri dan dikaji implementasinya, hambatannya, serta upaya pencegahan sengketa yang dilakukan Kantor Pertanahan Kota Lhokseumawe secara empiris.

3. Penelitian yang dilakukan oleh M. Husin (2025) dari Universitas Islam Sultan Agung, dengan judul “Tinjauan Hukum atas Kewajiban Pemasangan Tanda Batas bagi Pemilik Hak atas Tanah”. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pemasangan tanda batas merupakan kewajiban hukum bagi pemilik hak atas tanah yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum terhadap objek hak, khususnya mengenai letak dan batas bidang tanah. Penelitian ini menegaskan bahwa kewajiban pemasangan tanda batas memiliki kedudukan penting dalam proses pengukuran dan pendaftaran

²² Rudy Patar Purwanto Purba, 2020, *Penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Studi Pada Kantor Pertanahan Kota Medan)*, Tesis, Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Medan. hlm. 154. <http://repository.umsu.ac.id/handle/123456789/3101> (diakses pada 22 Agustus 2025).

tanah, serta berfungsi sebagai sarana pencegahan awal terhadap timbulnya sengketa batas tanah di kemudian hari.²³

Perbedaan yang paling mendasar terletak pada metodologi dan kedalaman analisis. M. Husin menggunakan pendekatan yuridis normatif yang berfokus pada telaah kewajiban hukum memasang tanda batas berdasarkan peraturan yang berlaku. Penelitian ini mengambil jalan yang berbeda: selain menganalisis norma yang berlaku, penelitian ini menguji langsung bagaimana norma itu dijalankan, faktor apa yang menghambat kepatuhannya, dan upaya apa yang telah maupun seharusnya dilakukan Kantor Pertanahan Kota Lhokseumawe, sehingga hasilnya mencerminkan kondisi hukum dalam kenyataan, bukan hanya dalam teks.

4. Penelitian yang dilakukan oleh Alvin Adi Irfana (2024) dari Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN) Yogyakarta, dengan judul “Evaluasi Penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi Pada Pendaftaran Tanah Sporadis Menurut Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021”. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa penerapan asas *Contradictoire Delimitatie* dalam pendaftaran tanah sporadis di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati telah berjalan cukup baik setelah berlakunya Permen ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021. Penelitian ini menemukan bahwa

²³ M. Husin, 2025, *Tinjauan Hukum Atas Kewajiban Pemasangan Tanda Batas Bagi Pemilik Hak Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*, Tesis, Magister Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung, Semarang. hlm. 99. https://repository.unissula.ac.id/44826/1/Magister%20Ilmu%20Hukum_20302400490_fullpdf.pdf (diakses pada 22 Agustus 2025).

kewajiban pemasangan tanda batas yang dilengkapi dengan persetujuan pemilik tanah yang berbatasan serta dokumentasi foto geotagging mampu meningkatkan efektivitas dan efisiensi proses pengukuran tanah, sekaligus mengurangi potensi sengketa batas tanah. Meskipun demikian, penelitian ini juga mencatat bahwa penerapan asas tersebut belum sepenuhnya optimal karena masih bergantung pada tingkat pemahaman masyarakat dan konsistensi pengawasan dari Kantor Pertanahan.²⁴

Penelitian Alvin Adi Irfana dirancang sebagai evaluasi kebijakan, yakni mengukur efektivitas penerapan asas *Contradictoire Delimitatie* sebelum dan sesudah berlakunya Permen ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021 dalam pendaftaran tanah sporadis di Kabupaten Pati. Penelitian ini berbeda secara substansial karena tidak membandingkan dua periode regulasi, melainkan mengkaji bagaimana kewajiban tanda batas berjalan di lapangan secara keseluruhan di Kota Lhokseumawe. Konteks geografis, sosial, dan budaya hukum masyarakat Aceh yang menjadi latar penelitian ini juga menghadirkan dimensi yang tidak ditemukan dalam penelitian Alvin.

5. Penelitian yang dilakukan oleh Rahmat Ramadhani dan Umami Salamah Lubis (2021) dari Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dengan judul “*The Function of the Delimitation Contradictory Principle in the*

²⁴ Alvin Adi Irfana, 2024, *Evaluasi Penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi Pada Pendaftaran Tanah Sporadis Menurut Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021 Di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati*, Skripsi, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta. hlm. 79. https://repository.stpn.ac.id/4374/1/ALVIN%20ADI%20IRFANA_20293337_1.pdf (diakses pada 22 Agustus 2025).

Settlement of Land Plot Boundary Disputes". Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa asas *Contradictoire Delimitatie* memiliki fungsi yang sangat penting dalam penyelesaian sengketa batas bidang tanah. Pemasangan tanda batas yang dilakukan berdasarkan persetujuan para pihak yang berbatasan dan disaksikan oleh Perangkat Gampong merupakan prasyarat utama dalam proses pengukuran dan pendaftaran tanah. Penelitian ini menegaskan bahwa tidak terpenuhinya asas *Contradictoire Delimitatie* misalnya karena ketidakhadiran pihak yang berbatasan, tidak adanya kesepakatan batas, atau tidak terpeliharanya tanda batas menjadi salah satu penyebab utama terjadinya sengketa batas tanah. Oleh karena itu, asas *Contradictoire Delimitatie* berfungsi sebagai sarana untuk menjamin kepastian hukum atas objek hak tanah sekaligus sebagai alat bukti yang kuat dalam penyelesaian sengketa batas tanah di kemudian hari.²⁵

Perbedaan yang mencolok ada pada orientasi penelitiannya: Rahmat Ramadhani dan Umami Salamah Lubis menganalisis asas *Contradictoire Delimitatie* dari sisi fungsinya dalam *penyelesaian* sengketa yang telah terjadi, sehingga pendekatannya lebih kuratif. Penelitian ini bergerak ke arah yang berlawanan, yakni berfokus pada *pencegahan* sengketa sebelum terjadi, dengan tanda batas sebagai instrumen utamanya. Selain itu, penelitian ini dibangun di atas data empiris dari lapangan Kota

²⁵ Rahmat Ramadhani dan Umami Salamah Lubis, 2021, "The Function of the Delimitation Contradictory Principle in the Settlement of Land Plot Boundary Disputes", *IJRS: International Journal Reglement & Society*, Vol. 2 (3). hlm. 146. <http://jurnal.bundamedia grup.co.id/index.php/ijrs/article/view/142> (diakses pada 22 Agustus 2025).

Lhokseumawe, bukan telaah konseptual dan normatif semata.

6. Penelitian yang dilakukan oleh A. Muadzin Hafizullah (2025) dari Universitas Sriwijaya, dengan judul "Implementasi Asas Kontradiktur Delimitasi dalam Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Ilir". Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa penerapan asas *Contradictoire Delimitatie* dalam pendaftaran tanah, khususnya pada kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), telah dilaksanakan secara konsisten oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Ilir. Penelitian ini menegaskan bahwa pemasangan tanda batas yang disepakati oleh para pihak yang berbatasan sebelum dilakukan pengukuran tanah merupakan syarat penting untuk menjamin kepastian hukum atas objek bidang tanah. Selain itu, penelitian ini menemukan bahwa penerapan asas *Contradictoire Delimitatie* berkontribusi dalam mencegah terjadinya sengketa batas tanah, meskipun dalam praktiknya masih dijumpai beberapa hambatan, seperti ketidakhadiran pihak yang berbatasan, tidak terpasangnya patok batas secara permanen, keterbatasan peta dasar di tingkat desa, serta kurangnya sosialisasi teknis kepada masyarakat.²⁶

Meskipun sama-sama menggunakan pendekatan empiris, penelitian A. Muadzin Hafizullah memusatkan perhatian pada implementasi asas *Contradictoire Delimitatie* dalam kegiatan PTSL di Kabupaten Ogan Ilir.

²⁶ A. Muadzin Hafizullah, 2025, "Implementasi Asas Kontradiktur Delimitasi dalam Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Ilir", *LexS: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 2 (1). hlm. 24. <https://journal.fh.unsri.ac.id/index.php/LexS/article/view/3735/> (diakses pada 22 Agustus 2025).

Penelitian ini memperluas cakupannya dengan menjadikan tanda batas sebagai isu pokok yang dikaji tidak hanya dari sisi pelaksanaan, tetapi juga dari sisi faktor yang menghambat kepatuhan masyarakat dan upaya yang dijalankan Kantor Pertanahan Kota Lhokseumawe. Perbedaan konteks wilayah antara Ogan Ilir dan Lhokseumawe, termasuk latar sejarah konflik dan kerangka hukum adat Aceh, juga menghasilkan temuan yang tidak dapat diperbandingkan secara langsung.

7. Penelitian yang dilakukan oleh Reivan Faiq Salam (2025) dari Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, dengan judul "Fungsi Pemasangan Tanda Batas Tanah untuk Menghindari Sengketa Batas Hak atas Tanah". Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pemasangan tanda batas tanah memiliki fungsi strategis dalam mencegah terjadinya sengketa batas hak atas tanah. Tanda batas berperan sebagai penanda fisik yang memberikan kepastian mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah, serta mempermudah dan mempercepat proses pengukuran tanah oleh petugas pertanahan. Penelitian ini juga menegaskan bahwa keberadaan tanda batas yang dipasang secara permanen dan dipelihara dengan baik dapat mengurangi kesalahan pengukuran, meminimalisir tumpang tindih batas tanah, serta berfungsi sebagai acuan bagi pihak lain untuk mengetahui batas bidang tanah yang dikuasai atau dimiliki, sehingga potensi sengketa pertanahan dapat ditekan.²⁷

Penelitian Reivan Faiq Salam bersifat normatif dan mengkaji fungsi

²⁷ Reivan Faiq Salam, *Op. cit.*, hlm. 2073.

pemasangan tanda batas secara umum tanpa mengakar pada konteks lokasi tertentu maupun data lapangan. Penelitian ini berbeda karena dilakukan secara empiris di Kota Lhokseumawe, menjangkau responden dan informan yang terlibat langsung, dan menghasilkan temuan yang terikat pada kondisi nyata masyarakat Aceh. Di samping itu, penelitian ini juga menelaah upaya yang telah dan seharusnya dilakukan Kantor Pertanahan dalam mengoptimalkan pemasangan tanda batas, sebuah dimensi yang tidak disentuh penelitian Reivan.

8. Penelitian yang dilakukan oleh Mourisya Faida Anjarsari, Romlan, dan Tri Susilowati (2025) dari Universitas Darul Ulum Jombang, dengan judul "Efektivitas Pemasangan Tanda Batas atau Patok dalam Pencegahan Sengketa Batas Tanah". Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pemasangan tanda batas atau patok tanah yang dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan terbukti efektif dalam mencegah terjadinya sengketa batas tanah serta menjamin kepastian hukum atas objek hak atas tanah. Penelitian ini menegaskan bahwa pemasangan patok secara permanen, disertai kehadiran dan persetujuan para pihak yang berbatasan serta perangkat desa, berfungsi sebagai penanda fisik yang jelas mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah. Selain itu, keberadaan tanda batas mempermudah petugas Kantor Pertanahan dalam melakukan pengukuran dan pemetaan bidang tanah, sehingga dapat meminimalisir kesalahan ukur

dan potensi tumpang tindih batas bidang tanah.²⁸

Penelitian Mourisya Faida Anjarsari dkk. mengukur efektivitas pemasangan tanda batas berdasarkan standar peraturan yang berlaku secara umum dengan metode normatif. Penelitian ini beranjak dari sana dengan menambahkan pengujian lapangan di Kota Lhokseumawe, menelusuri bukan hanya apakah tanda batas efektif mencegah sengketa, tetapi mengapa kewajiban pemeliharaan tanda batas pasca penerbitan sertifikat kerap tidak dipenuhi, serta bagaimana Kantor Pertanahan merespons dan seharusnya merespons kondisi tersebut. Fokus pada pemeliharaan *pasca* sertifikat ini adalah dimensi yang absen dari penelitian Mourisya dkk.

Berdasarkan perbandingan di atas, penelitian ini memiliki kebaruan dan orisinalitas dari segi fokus, ruang lingkup, dan pendekatan. Penelitian ini tidak hanya mengkaji aspek penyelesaian sengketa, tetapi lebih menekankan pada aspek pencegahan melalui analisis implementasi ketentuan tentang tanda batas dalam Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997.

F. Landasan Teori

1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan salah satu dari tiga nilai dasar hukum yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch, di samping keadilan dan kemanfaatan.²⁹

²⁸ Mourisya Faida Anjarsari, Romlan, dan Tri Susilowati, 2025, "*Efektivitas Pemasangan Tanda Batas atau Patok dalam Pencegahan Sengketa Batas Tanah*", *Jurnal Ilmiah Hukum dan Kebijakan Publik*, Vol. 4 (2). hlm. 581. <https://jurnal.globalscients.com/index.php/jkhp/article/view/692> (diakses pada 22 Agustus 2025).

²⁹ Muh. Afif Mahfud, 2024, *Buku Ajar Pengantar Ilmu Hukum*, Yoga Pratama, Semarang, hlm. 45.

Radbruch menegaskan bahwa hukum membutuhkan ketegasan, prediktabilitas, dan stabilitas agar ketertiban dalam masyarakat dapat tercipta, sehingga adanya peraturan perundang-undangan lebih baik daripada tidak ada sama sekali.³⁰ Dalam perspektif filsafat hukum, Sukarno Aburaera, Muhadar, dan Maskun menegaskan bahwa hukum harus bersifat pasti (*cerum*) agar dapat menjalankan fungsinya, yakni menjamin aturan hidup bersama dan menghindarkan timbulnya kekacauan, karena tanpa kepastian itu hukum kehilangan daya ikatnya sebagai pedoman hidup bersama dalam masyarakat.³¹ Isharyanto menjelaskan bahwa kepastian hukum (*legal certainty*) berarti hukum harus dapat diprediksi, sehingga seorang subjek hukum dapat memperkirakan peraturan apa yang mendasari perilakunya, serta bagaimana aturan tersebut ditafsirkan dan dilaksanakan.³² Sejalan dengan itu, Peter Mahmud Marzuki menguraikan bahwa kepastian hukum mengandung dua pengertian pokok: pertama, adanya aturan umum yang memberitahu individu perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan; dan kedua, adanya keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah, karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dilakukan oleh negara terhadapnya.³³ I Dewa Gede Atmadja dan I Nyoman Putu Budiarta menegaskan bahwa dari segi aksiologis, hukum memiliki tujuan untuk menjaga ketertiban

³⁰ *Ibid.*

³¹ Sukarno Aburaera, Muhadar dan Maskun, 2013, *Filsafat Hukum Teori & Praktik*, Kencana, Jakarta, hlm. 35.

³² Isharyanto, 2016, *Teori Hukum: Suatu Pengantar dengan Pendekatan Tematik*, Penerbit WR, Yogyakarta, hlm. 100.

³³ Peter Mahmud Marzuki, 2017, *Pengantar Ilmu Hukum*, Edisi Revisi, Cetakan ke-10, Kencana, Jakarta, hlm. 137.

masyarakat, keadilan, dan kepastian hukum, sehingga ilmu hukum ada karena memiliki manfaat dan kegunaan bagi pengaturan tertib manusia dalam bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara.³⁴

Kepastian hukum tidak cukup dipahami secara normatif sebagai tersedianya aturan tertulis semata. Jan Michael Otto mengemukakan bahwa kepastian hukum yang sesungguhnya mensyaratkan lima hal secara kumulatif: tersedianya aturan yang jelas dan konsisten, instansi pemerintah menerapkan aturan secara konsisten, masyarakat menyesuaikan perilakunya, hakim yang mandiri dan tidak berpihak, serta putusan pengadilan yang benar-benar dilaksanakan.³⁵ Kepastian hukum baru terwujud secara empiris apabila norma yang ada dijalankan di lapangan. Muhammad Bintang Firdaus menegaskan bahwa dalam praktik penegakan hukum di Indonesia, kepastian formal kerap diutamakan sehingga keadilan substantif justru terkorbankan.³⁶

Dalam konteks hukum pertanahan Indonesia, kepastian hukum diwujudkan melalui penyelenggaraan pendaftaran tanah. Salah satu tujuan utama pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 adalah memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, yang hasil akhirnya berupa penerbitan sertifikat sebagai alat

³⁴ I Dewa Gede Atmadja dan I Nyoman Putu Budiarta, 2018, *Teori-Teori Hukum*, Setara Press, Malang, hlm. 97.

³⁵ Muh. Afif Mahfud, *Op. cit.*, hlm. 48.

³⁶ Muhammad Bintang Firdaus, 2025, "Dialektika Keadilan, Kepastian, Kemanfaatan Hukum dalam Perspektif Gustav Radbruch pada Hukum Indonesia", *Jurnal Kajian Hukum dan Kebijakan Publik*, Vol. 3, Nomor 1, hlm. 358. , <https://jurnal.kopusindo.com/index.php/jkhkp/article/download/1320/1152/3696> (diakses 11 Januari 2026).

pembuktian yang kuat.³⁷ Sertipikat hak atas tanah menjadi wujud konkret kepastian hukum bagi pemiliknya, sehingga eksistensi haknya terjamin secara yuridis. Desi Apriani dan Arifin Bur menegaskan bahwa kepastian hukum sebagai tujuan pendaftaran tanah tidak dapat dilepaskan dari sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut oleh suatu negara.³⁸

Sistem pendaftaran tanah di Indonesia menganut stelsel negatif bertendensi positif, artinya negara tidak menjamin kebenaran data yang tersaji dalam sertipikat secara mutlak. Elita Rahmi menjelaskan bahwa dalam sistem pendaftaran negatif ini, BPN bersifat pasif karena mendaftarkan hak atas nama pemohon tanpa pemeriksaan detail terlebih dahulu, sehingga sistem ini rentan terhadap kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak.³⁹ Namun sistem ini memiliki tendensi positif melalui Pasal 32 Ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997, yakni sertipikat tidak dapat digugat lagi setelah lima tahun sejak diterbitkan apabila diperoleh dengan itikad baik dan tanah dikuasai secara nyata. Dalam praktiknya, Safitri dkk. menunjukkan bahwa meskipun sistem publikasi yang berlaku di Indonesia dirancang sebagai sistem negatif berunsur positif, unsur positifnya belum sepenuhnya terwujud karena penerapan di lapangan masih mendekati negatif murni, sehingga kerancuan yang melekat dalam sistem ini justru berdampak pada lemahnya kepastian hukum hak atas tanah di

³⁷ FX. Sumarja, 2010, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Penerbit Universitas Lampung, Bandar Lampung, hlm. 24.

³⁸ Desi Apriani dan Arifin Bur, 2021, "Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah di Indonesia", *Jurnal Bina Mulia Hukum*, Vol. 5, Nomor 2, hlm. 222, <https://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/jbmh/article/download/11/287> (diakses 11 Januari 2026).

³⁹ Elita Rahmi, 2021, *Pembuktian Sertipikat Tanah & Kapita Selektta Hukum Agraria*, Cetakan ke-1, Pentas Grafika, Jakarta, hlm. 1.

Indonesia.⁴⁰

Kepastian hukum yang dijamin oleh sertipikat dalam sistem stelsel negatif bertendensi positif sebagaimana diuraikan sebelumnya, pada kenyataannya hanya akan bermakna penuh apabila batas fisik tanah terpelihara dengan baik di lapangan. Elita Rahmi menegaskan bahwa sistem pendaftaran tanah di Indonesia masih sangat rentan terhadap kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak apabila penguasaan tanah secara nyata tidak terjaga.⁴¹ Oleh karena itu, pemasangan tanda batas menjadi unsur krusial dalam mewujudkan kepastian hukum secara empiris. R. F. Salam menegaskan bahwa pemasangan tanda batas tanah bertujuan menghindari sengketa hak atas tanah sekaligus memberikan perlindungan hukum bagi pemiliknya, karena tanda batas memberikan kepastian atas luasan dan letak tanah yang dimiliki.⁴²

Berdasarkan uraian di atas, teori kepastian hukum digunakan dalam penelitian ini sebagai pisau analisis untuk mengukur sejauh mana pelaksanaan kewajiban pemasangan dan pemeliharaan tanda batas tanah berkontribusi pada terwujudnya kepastian hukum yang sesungguhnya bagi pemegang hak atas tanah di Kota Lhokseumawe. Kepastian hukum tidak berhenti pada terbitnya sertipikat, melainkan mensyaratkan terpenuhinya kondisi empiris di lapangan. Ketika tanda batas tidak dipelihara, kepastian hukum yang dijamin oleh sistem

⁴⁰ Fina Ayu Safitri, Lita Tyesta ALW., dan Anggita Doramia Lumbanraja, 2020, "Akibat Hukum Penggunaan Sistem Publikasi Negatif Berunsur Positif dalam Pendaftaran Tanah di Kota Semarang", *Notarius*, Vol. 13 (2). hlm. 799. <https://ejournal.undip.ac.id/index.php/notarius/article/view/31167> diakses 11 Januari 2026.

⁴¹ Elita Rahmi, *Op. cit.*, hlm. 2.

⁴² Reivan Faiq Salam, *Op. cit.*, hlm. 2067.

stelsel negatif bertendensi positif menjadi rapuh, dan sengketa pertanahan pun tidak dapat dihindari sebagaimana terbukti dari data pengaduan di Kantor Pertanahan Kota Lhokseumawe.

2. Teori Efektivitas Hukum

Efektivitas hukum merupakan ukuran sejauh mana hukum mampu berfungsi dalam mengatur dan memaksa masyarakat untuk mematuhi serta menaati aturan yang berlaku. Suatu sistem hukum dapat dikatakan efektif apabila tingkah laku manusia di dalam masyarakat sesuai dengan apa yang telah ditentukan dalam peraturan hukum yang berlaku. Fithriatus Shalihah menguraikan bahwa Paul dan Dias mengemukakan lima syarat mengefektifkan sistem hukum, meliputi kemudahan pemahaman aturan, luasnya pengetahuan masyarakat, efisiensi mobilisasi aturan, tersedianya mekanisme penyelesaian sengketa yang efektif, serta pengakuan merata bahwa pranata hukum berdaya guna.⁴³ Mohd. Yusuf DM dkk. menegaskan bahwa membahas efektivitas hukum berarti mengulas sejauh mana hukum benar-benar berfungsi dalam masyarakat.⁴⁴

Guna memahami mengapa suatu hukum dapat atau tidak dapat berjalan efektif, Soerjono Soekanto menegaskan bahwa penegakan hukum adalah kegiatan menyerasikan hubungan nilai-nilai yang terjabarkan dalam kaidah-kaidah guna menciptakan kedamaian pergaulan hidup, dan tegaknya hukum

⁴³ Fithriatus Shalihah, 2017, *Sosiologi Hukum*, PT RajaGrafindo Persada, Depok, hlm. 66.

⁴⁴ Mohd. Yusuf DM, Andry Kusuma Putra, Revi Yanti Hasibuan, dan Selvin Delpian Giawa, 2025, "Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum dalam Masyarakat", *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik*, Vol. 5, Nomor 4, hlm. 2866, <https://dinastirev.org/JIHHP/article/download/4234/2369> (diakses 11 Januari 2026).

tersebut ditentukan oleh beberapa faktor yang saling berkaitan erat, yaitu: pertama, keserasian peraturan perundang-undangan yang ada; kedua, memadainya fasilitas pelaksanaan hukum; ketiga, kesadaran dan kepatuhan masyarakat; keempat, mentalitas aparat penegak hukum.⁴⁵ Fithriatus Shalihah menegaskan bahwa pada akhirnya unsur manusia dan budaya hukum menjadi penentu corak penegakan hukum yang sesungguhnya.⁴⁶

Teori efektivitas hukum tidak berhenti pada tataran konseptual, melainkan harus diukur dalam konteks penerapannya di lapangan pertanahan. FX. Sumarja menguraikan bahwa dalam kegiatan pendaftaran tanah, penetapan batas bidang tanah merupakan tahap awal yang menentukan, di mana pemilik tanah berkewajiban menunjukkan dan menetapkan batas-batas tanahnya sebelum pengukuran dilakukan, sehingga kepastian data fisik tanah dapat terwujud.⁴⁷ Mourisya Faida Anjarsari dkk. menegaskan bahwa pemasangan tanda batas merupakan instrumen yang menentukan efektivitas pendaftaran tanah, karena ketiadaan atau kerusakan tanda batas langsung berdampak pada munculnya sengketa batas di kemudian hari.⁴⁸

Ditinjau dari faktor hukum sebagai penentu efektivitas pertama menurut Soekanto, kewajiban pemasangan dan pemeliharaan tanda batas sebenarnya telah dinormakan secara tegas dalam Pasal 17 Ayat (3) PP Nomor 24 Tahun

⁴⁵ Soerjono Soekanto, 1983, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta hlm. 16. sebagaimana dikutip dalam Muhammad Ridwan Lubis dan Cut Nurita, 2023, *Sosiologi Hukum*, Cetakan Pertama, PT Mafy Media Literasi Indonesia, Solok, hlm. 98-99.

⁴⁶ Fithriatus Shalihah, *Op. cit.*, hlm. 69.

⁴⁷ FX. Sumarja, *Op. cit.*, hlm. 44.

⁴⁸ Mourisya Faida Anjarsari, Romlan, dan Tri Susilowati, *Op. cit.*, hlm. 577.

1997. Namun Fithriatus Shalihah menegaskan bahwa keserasian peraturan perundang-undangan saja tidak cukup apabila tidak disertai mekanisme penegakan yang memadai, karena masih banyak ditemukan inkonsistensi dalam pelaksanaan hukum akibat keengganan menerapkan ketentuan yang telah ditetapkan.⁴⁹ Desi Apriani dan Arifin Bur menyimpulkan bahwa sistem publikasi negatif bertendensi positif yang dianut Indonesia mengandung kelemahan berupa tidak adanya kepastian atas keabsahan sertipikat dan peran pejabat pendaftaran tanah yang bersifat pasif, sehingga kepastian hukum menjadi rentan.⁵⁰

Selain faktor hukum, efektivitas pelaksanaan kewajiban tanda batas sangat ditentukan oleh faktor masyarakat dan budaya hukum. Muhammad Ridwan Lubis dan Cut Nurita menegaskan bahwa budaya hukum erat kaitannya dengan kesadaran hukum masyarakat, di mana semakin tinggi kesadaran hukum masyarakat maka akan tercipta budaya hukum yang baik dan mengubah pola pikir mereka terhadap hukum, karena pada akhirnya tingkat kepatuhan masyarakat terhadap hukum merupakan indikator utama berfungsinya hukum itu sendiri.⁵¹ R. F. Salam menegaskan bahwa sengketa batas bidang tanah banyak terjadi akibat pemilik tanah tidak memelihara tanda batas atau karena hilangnya tanda batas, sehingga pemegang sertipikat pun tidak mengetahui secara pasti batas tanah yang dimilikinya.⁵²

Berdasarkan uraian di atas, teori efektivitas hukum digunakan dalam

⁴⁹ Fithriatus Shalihah, *Op. cit.*, hlm. 68.

⁵⁰ Desi Apriani dan Arifin Bur, *Op. cit.*, hlm. 228–229.

⁵¹ Muhammad Ridwan Lubis dan Cut Nurita, *Op. cit.*, hlm. 92.

⁵² Reivan Faiq Salam, *Op. cit.*, hlm. 2068.

penelitian ini sebagai pisau analisis untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang menyebabkan kewajiban pemasangan dan pemeliharaan tanda batas tanah sebagaimana diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 belum berjalan efektif di Kota Lhokseumawe. Dari sisi faktor hukum, norma telah ada namun tidak disertai sanksi yang tegas. Dari sisi faktor masyarakat, rendahnya kesadaran dan budaya hukum pemilik tanah terbukti menjadi akar sengketa batas, sebagaimana ditunjukkan oleh data pengaduan Kantor Pertanahan Kota Lhokseumawe selama periode 2019 hingga 2024.

3. Teori Kemaslahatan

Teori kemaslahatan (*maslahah*) digunakan sebagai landasan dalam menganalisis hubungan antara pemasangan tanda batas tanah dengan pencegahan sengketa pertanahan. Teori ini menempatkan manfaat hukum dan pencegahan kemudharatan sebagai tujuan utama pembentukan dan pelaksanaan hukum. Konsep kemaslahatan dirumuskan secara sistematis oleh Imam al-Ghazali, yang menyatakan bahwa *maslahah* adalah segala sesuatu yang bertujuan untuk menjaga tujuan-tujuan syariat (*maqāṣid al-syarī'ah*), yaitu perlindungan terhadap lima kepentingan dasar manusia, salah satunya perlindungan harta benda (*hifẓ al-māl*).⁵³ Dalam konteks pertanahan, tanah sebagai objek hak memiliki nilai ekonomi dan sosial yang tinggi, sehingga memerlukan pengaturan yang mampu memberikan kemanfaatan serta mencegah kerugian bagi pemegang hak.

⁵³ Safriadi, 2021, *Maqāṣhid Al-Syarī'ah dan Mashlahah*, Sefa Bumi Persada, Lhokseumawe, hlm. 74.

Pemikiran al-Ghazali tersebut kemudian dikembangkan oleh Imam al-Syatibi, yang menegaskan bahwa seluruh ketentuan hukum pada hakikatnya bertujuan untuk mewujudkan kemaslahatan manusia, baik dengan cara menarik manfaat (*jalb al-maṣāliḥ*) maupun mencegah kerusakan atau kemudharatan (*dar' al-mafāsid*). Al-Syatibi membagi kemaslahatan ke dalam tiga tingkatan, yaitu masalah *darūriyyah*, masalah *ḥājiyyah*, dan masalah *taḥsīniyyah*.⁵⁴ Perlindungan terhadap harta dan kepastian hak atas tanah termasuk dalam kategori masalah *darūriyyah*, karena tanpa kepastian tersebut akan timbul ketidakstabilan sosial dan konflik dalam masyarakat.

Pemasangan tanda batas tanah dapat dipandang sebagai penerapan konkret teori kemaslahatan dalam hukum pertanahan. Kejelasan tanda batas memberikan kepastian mengenai ruang lingkup hak atas tanah, sehingga mencegah terjadinya sengketa akibat tumpang tindih penguasaan atau perbedaan persepsi mengenai batas bidang tanah. Elza Syarief menegaskan bahwa salah satu faktor yang menyebabkan timbulnya sengketa pertanahan adalah administrasi pertanahan masa lalu yang kurang tertib, di mana administrasi pertanahan mempunyai peranan yang sangat penting bagi upaya mewujudkan jaminan kepastian hukum, sementara penguasaan dan kepemilikan tanah seringkali tidak didukung oleh bukti-bukti administrasi yang tertib dan lengkap, termasuk ketidaksesuaian data fisik tanah dengan data administrasi dan data yuridisnya.⁵⁵ Oleh karena itu, upaya pencegahan sengketa harus dilakukan

⁵⁴ *Ibid.*, hlm. 14 dan 74.

⁵⁵ Elza Syarief, 2012, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*,

melalui penataan administrasi pertanahan yang tertib dan akurat, termasuk kejelasan batas bidang tanah. Pandangan ini menempatkan pemasangan tanda batas sebagai bagian dari kebijakan pertanahan yang berorientasi pada kemanfaatan dan kepastian hukum.

Sejalan dengan pandangan tersebut, Elza Syarief menegaskan bahwa data fisik dan yuridis yang didaftarkan terkadang tidak sesuai dengan yang sesungguhnya, dan jika pejabat yang berwenang tidak cermat saat pendaftaran, niscaya akan timbul permasalahan hukum di kemudian hari, sehingga administrasi pertanahan yang kurang tertib menjadi salah satu faktor pemicu terjadinya sengketa pertanahan.⁵⁶ Dalam hal ini, pemasangan tanda batas tanah merupakan elemen penting karena menjadi dasar dalam kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah. Tanpa tanda batas yang jelas dan disepakati para pihak, pendaftaran tanah berpotensi menimbulkan sengketa baru di kemudian hari.

Sesuai dengan prinsip "*mencegah lebih baik daripada mengobati*", pencegahan sengketa pertanahan melalui pendaftaran tanah yang tertib jauh lebih efektif dibandingkan penyelesaian sengketa yang telah terjadi. Elza Syarief menegaskan bahwa seyogyanya sengketa pertanahan harus dapat dideteksi dan diselesaikan sedini mungkin,⁵⁷ yang bermakna bahwa upaya preventif harus diutamakan sebelum sengketa berkembang menjadi konflik yang lebih kompleks dan sulit diselesaikan. Sejalan dengan itu, pendaftaran tanah yang tertib dan

Kepustakaan Populer Gramedia, Jakarta, hlm. 25.

⁵⁶ *Ibid.*, hlm. 61.

⁵⁷ *Ibid.*

akurat merupakan instrumen penting untuk mencegah sengketa sekaligus memperkuat kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah.⁵⁸ Penulis berpandangan bahwa sengketa pertanahan menimbulkan beban sosial, ekonomi, dan hukum yang besar bagi masyarakat, sehingga pendekatan preventif melalui pemasangan tanda batas yang tertib merupakan langkah yang rasional dan bermanfaat. Kejelasan batas tanah memberikan kepastian hukum yang pada gilirannya berdampak pada peningkatan nilai ekonomi tanah dan stabilitas hubungan hukum pertanahan.

Dengan demikian, teori kemaslahatan/manfaat memberikan dasar konseptual yang kuat untuk menilai urgensi pemasangan tanda batas tanah dalam pendaftaran tanah. Pemasangan tanda batas tidak hanya bersifat prosedural, tetapi mengandung nilai kemanfaatan hukum yang nyata karena melindungi hak atas tanah, mencegah sengketa pertanahan, serta mewujudkan kepastian dan ketertiban hukum. Oleh karena itu, pemasangan tanda batas tanah dapat dipandang sebagai instrumen hukum yang berorientasi pada kemaslahatan masyarakat secara luas.

⁵⁸ Kholisna, dkk., "Implementasi Pendaftaran Tanah Pertama Kali dalam Upaya Pencegahan Sengketa Pertanahan", *JICN: Jurnal Intelek dan Cendekiawan Nusantara*, Vol. 2 Nomor 5, Oktober–November 2025, hlm. 9903, <https://jicnusantara.com/index.php/jicn/article/view/5460/5562> (diakses pada 11 Januari 2026).