CAUSA
ISSN 3031-0369

Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan
Vol 16 No 12 Tahun 2026
Cahaya Ilmu Bangsa Institute

TANGGUNG JAWAB PEMEGANG SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH DALAM PEMELIHARAAN TANDA BATAS SEBAGAI PENCEGAHAN SENGKETA BERDASARKAN ASAS KEPASTIAN HUKUM

Nurul Hamidatur Riskiyah[1)], Anang Setiyawan[2)]

1) Mahasiswa Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Ilmu Sosial, dan Ilmu Politik, Universitas Terbuka

2) Dosen Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Ilmu Sosial, dan Ilmu Politik, Universitas Sebelas Maret

E-mail: nurulriskiyah99@gmail.com [1)], anang.setiyawan.sh@gmail.com [2)]

Abstrak

Kerusakan atau hilangnya penanda batas, serta adanya instalasi yang tidak sesuai, dapat menimbulkan sengketa batas tanah, bahkan dalam keberadaan sertipikat hak atas tanah. Penelitian ini berfokus pada landasan hukum kewajiban pemegang sertipikat hak atas tanah untuk memelihara penanda batas, serta pengaruh kelalaian pemegang sertipikat hak atas tanah terhadap kepastian hukum sertipikat tersebut. Penelitian ini juga berfokus pada jenis tanggung jawab hukum yang mungkin berlaku. Penelitian ini bersifat hukum normatif, dan dilakukan dengan cara penelitian kepustakaan terhadap sumber-sumber dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Bahan hukum primer dan sekunder dianalisis melalui penalaran deduktif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kewajiban pemeliharaan tanah dalam Pasal 15 Undang-Undang Pokok Agraria dapat ditafsirkan mencakup pemeliharaan tanda batas apabila dikaitkan secara sistematis dengan Pasal 17 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Namun, ketentuan pidananya terbatas pada pelanggaran yang dilakukan dengan sengaja dan memiliki ancaman sanksi yang relatif ringan. Kelalaian oleh pemegang hak dapat mengurangi kepastian hukum sehubungan dengan sertipikat, karena hal itu dapat menyebabkan perbedaan antara kondisi fisik yang sebenarnya dan kondisi yang sebenarnya di lapangan. Oleh karena itu, upaya harus diarahkan pada langkah-langkah pencegahan, serta tindakan dan tanggung jawab perdata, untuk mengatasi perbedaan tersebut, yang menjadi dasar untuk mencapai kesepakatan mengenai batas-batas tanah. Mengembangkan peraturan dan upaya sosialisasi yang lebih luas merupakan sarana penting untuk melaksanakan kewajiban-kewajiban tersebut.

Kata kunci: asas kepastian hukum; kontradiktur delimitasi; pemegang sertipikat; sengketa tanah; tanda batas

Article History
Received: Oktober 2026
Reviewed: Oktober 2026
Published: Oktober 2026

Copyright : Author
Publish by : CAUSA

This work is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License.

Pendahuluan

Tanah bukan sekedar tempat berpijak manusia. Tanah merupakan sumber kehidupan, tempat tinggal, alat investasi, dapat menjadi penanda kekayaan dan kedudukan seseorang (Nurzia, 2024). Masalahnya, luas tanah tidak bisa bertambah, sedangkan jumlah manusia dan kebutuhan pembangunan semakin bertambah. Ketidakseimbangan ini seringkali menimbulkan persaingan. Mulai dari perebutan tanah hingga penggunaan tanah yang melebihi batas hak milik (Anjarsari dkk., 2025). Sengketa batas merupakan salah satu masalah pertanahan yang sering terjadi, namun sering dianggap biasa saja. Padahal, menguasai sedikit tanah orang lain bisa berujung pada perselisihan di masa depan (Sukma dan Aminah, 2024).

Bagi negara yang menjunjung tinggi supremasi hukum, kejelasan hukum merupakan landasan untuk menyelesaikan berbagai persoalan pertanahan. Dasar konstitusional penguasaan tanah oleh negara ditetapkan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD Negara RI Tahun 1945. Sementara itu, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) bertujuan untuk memberikan kepastian hukum atas hak-hak tanah bagi masyarakat (Mecilita dan Arba, 2025). Upaya tersebut diwujudkan melalui pendaftaran tanah yang diatur dalam Pasal 19 UUPA dan dijabarkan lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/1997). Proses ini menghasilkan sertipikat yang menjadi bukti kuat. Sertipikat ini memberi jaminan kejelasan mengenai hak, pemilik, dan objek tanah. (Koswara dkk., 2024). Kejelasan objek, seperti lokasi, batas, dan ukuran tanah, tergantung pada tanda batas yang ada di lapangan.

Penanda batas cenderung menjadi mata rantai paling lemah. Dalam kasus Lombok Barat pada tahun 2019, beberapa sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan melalui pendaftaran tanah secara sistematis menghadapi tantangan karena batas timur telah diubah melalui jual beli dan tidak diketahui oleh pemegang sertipikat sehingga dilakukan pengukuran ulang batas pada tahun 2024 yang menunjukkan bahwa pemilik batas berbeda dari yang tercatat (Mecilita dan Arba, 2025). Di Semarang, ketidakpedulian terhadap penetapan batas tanah telah menyebabkan tantangan terhadap proses pendaftaran tanah secara sistematis (Rachmawati dkk., 2024). Permasalahan serupa ditemukan di Kota Salatiga, yaitu tumpang tindih batas tanah yang dikaitkan dengan kurangnya pemeliharaan oleh pemiliknya (Sembada, 2023). Sementara itu, di Kabupaten Sragen, hilangnya patok menjadi salah satu faktor utama yang mendorong masyarakat mengajukan permohonan pengembalian batas tanah. (Arifah dkk., 2022). Di banyak tempat, batas hanya ditandai tanaman atau patok kayu yang tidak tahan lama, sehingga kepastian hak menjadi rapuh (Nurzia, 2024).

Secara normatif, kewajiban sebenarnya sudah ada. Pasal 17 ayat (3) PP 24/1997, sebagaimana dikutip Anjarsari dkk. (2025), menegaskan bahwa pemasanngan dan pemeliharaan tanda batas tanah menjadi tanggung jawab pemegang hak atas tanah. UUPA belum mengatur tanda batas secara tegas, dan Pasal 15 hanya mengatur kewajiban pemeliharaan tanah secara umum. Pasal 52 ayat (1) hanya memberikan sanksi pidana pada pelanggaran yang disengaja, sementara masalah di lapangan biasanya pembiaran. Norma yang kabur dan sanksi yang tidak menjangkau kelalaian menciptakan celah antara das sollen dan das sein.

Penelitian sebelumnya telah mengkaji banyak aspek sengketa batas tanah. Misalnya, perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat dengan perbedaan batas (Mecilita dan Arba, 2025), penetapan penanda batas dan kepastian hak (Nurzia, 2024), penerapan prinsip kontradiktur delimitasi (Sembada, 2023; Rachmawati dkk., 2024), efektivitas patok batas (Anjarsari dkk., 2025), mediasi untuk sengketa batas (Sukma dan Aminah, 2024), serta perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat dengan ketidaksesuaian koordinat (Ulfiyah dan Ratna, 2024). Namun, kebanyakan penelitian tersebut lebih berfokus pada perlindungan hukum dan penyelesaian sengketa setelah masalah terjadi. Kajian yang menelaah tanggung jawab hukum pemegang sertipikat dalam memelihara tanda batas sebagai upaya pencegahan, dengan menguji kecukupan norma dan sanksinya, masih terbatas. Di sinilah kebaruan dan urgensi penelitian ini.

Berdasarkan penjelasan tersebut, rumusan masalah dalam penelitian ini adalah: pertama, apakah kewajiban memelihara tanah dalam Pasal 15 UUPA dapat dimaknai mencakup tanggung jawab pemegang sertipikat hak atas tanah untuk memelihara tanda batas sebagaimana Pasal 17 PP 24/1997, dan apakah sanksi dalam Pasal 52 UUPA cukup tegas untuk menegakkan tanggung jawab tersebut; kedua, apakah kelalaian pemegang sertipikat dalam memelihara tanda batas, yang menimbulkan ketidaksesuaian data fisik dengan kondisi lapangan, dapat dipandang menurunkan kepastian hukum sertipikat sebagai alat bukti yang kuat menurut Pasal 32 PP 24/1997; dan ketiga, konstruksi tanggung jawab hukum seperti apakah yang seyogianya dibebankan kepada pemegang sertipikat hak atas tanah dalam memelihara tanda batas agar mampu mencegah sengketa dan mewujudkan kepastian hukum, dengan asas kontradiktur delimitasi sebagai instrumen analisisnya.

Penelitian ini bertujuan menafsirkan dasar yuridis tanggung jawab pemeliharaan tanda batas, menganalisis dampak kelalaian terhadap kepastian hukum sertipikat, dan merumuskan konstruksi tanggung jawab yang preventif. Secara teoretis, kajian ini memperkaya konsep tanggung jawab pemegang hak dalam hukum pertanahan. Secara praktis, hasilnya dapat menjadi masukan bagi pembentuk aturan, Kantor Pertanahan, dan pemegang hak dalam mencegah sengketa batas sebelum terjadi.

Metode Penelitian

Penelitian ini menerapkan metode yuridis normatif atau doktrinal dengan metode studi kepustakaan. Pendekatan ini dipilih karena objek kajiannya adalah norma, asas, dan doktrin hukum, bukan perilaku sosial di lapangan. Sifat penelitian preskriptif, yakni tidak berhenti pada penggambaran hukum yang berlaku, tetapi juga menjawab apa yang seyogianya menjadi hukum untuk mencegah sengketa batas tanah. Dalam kerangka lapisan ilmu hukum, rumusan masalah pertama dan kedua berada pada tataran dogmatik hukum, sedangkan rumusan ketiga berada pada tataran teori hukum karena menyusun konstruksi tanggung jawab berdasarkan konsep dan asas.

Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan mengkaji aturan terkait pemeliharaan tanda batas dan kepastian hukum sertipikat tanah, meliputi UUPA, PP Nomor 24 Tahun 1997, serta Permen ATR/ BPN Nomor 21 Tahun 2020. Pendekatan konseptual dilakukan dengan menguraikan konsep tanggung jawab hukum, asas kepastian hukum, dan asas kontradiktur delimitasi dari doktrin para ahli. Kasus yang termuat dalam jurnal terdahulu digunakan sebagai ilustrasi fakta hukum, bukan sebagai data lapangan penulis. Bahan hukum primer meliputi peraturan-undangan, sedangkan bahan hukum sekunder mencakup buku hukum agraria dan jurnal ilmiah terkait. Pengumpulan bahan dilakukan melalui proses inventarisasi, pengelompokan, dan pencatatan berdasarkan sumber yang jelas.

Bahan hukum dianalisis secara kualitatif dengan penalaran hukum deduktif. Norma dan asas berfungsi sebagai premis mayor, fakta hukum dari literatur sebagai premis minor, dan jawaban atas setiap rumusan masalah sebagai simpulan. Untuk menemukan makna norma yang kabur, digunakan penafsiran gramatikal, sistematis, dan teleologis, disertai asas lex specialis derogat legi generali untuk menghubungkan ketentuan umum dalam UUPA dengan ketentuan khusus dalam peraturan pelaksananya. Keterbatasan kajian ini perlu dicatat: ketentuan PP 24/1997 dirujuk melalui kutipan dalam literatur, sehingga rujukan langsung pada naskah peraturan tetap diperlukan dalam penelitian lanjutan.

Hasil dan Pembahasan

1. Pemeliharaan Tanda Batas sebagai Tanggung Jawab Pemegang Sertipikat menurut Pasal 15 dan Pasal 52 UUPA serta Pasal 17 PP 24/1997

Hak atas tanah tidak pernah berdiri sendiri; ia selalu berpasangan dengan kewajiban. UUPA menempatkan negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat yang menguasai, bukan

memiliki tanah, dengan wewenang mengatur peruntukan, persediaan, dan penggunaannya (Nurzia, 2024). Dari hak menguasai negara itu lahir hak-hak perorangan yang dibatasi oleh Pasal 6 UUPA, yaitu bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Ramadhani (2022) menggolongkan kewajiban memelihara tanah, termasuk menambah kesuburan dan mencegah kerusakannya, sebagai salah satu bentuk pengaturan negara atas pemegang hak. Dengan demikian, pemeliharaan bukan kebaikan hati pemilik, melainkan konsekuensi hukum dari hubungan hukum dengan tanah. Premis mayor dalam penelitian didasarkan pada dua lapisan norma hukum. Pasal 15 UUPA menegaskan bahwa setiap orang, badan hukum, atau instansi yang memiliki hubungan hukum dengan tanah berkewajiban memiliharaan tanah, menjaga kesuburannya, dan mencegah kerusakan, dengan tetap memperhatikan kepentingan pihak yang memiiki kondisi ekonomi lemah. Lapis kedua adalah Pasal 17 PP 24/1997 yang, menurut Rachmawati dkk. (2024), mengatur bahwa data fisik diperoleh melalui bidang tanah yang dipetakan setelah letak dan batasnya ditetapkan serta tanda batas ditempatkan di setiap sudut, bahwa penetapan batas diupayakan berdasarkan kesepakatan pihak yang berkepentingan, dan bahwa pemegang hak wajib menempatkan tanda batas serta memeliharanya. Anjarsari dkk. (2025) mengutip ayat (3) dengan redaksi yang lebih tegas: penempatan tanda batas termasuk pemeliharaannya wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Perbedaan redaksi kutipan ini sendiri menunjukkan perlunya kehati-hatian dalam membaca norma, tetapi keduanya sepakat pada satu hal: beban pemeliharaan berada pada pemegang hak.

Apakah Pasal 15 UUPA dapat dimaknai mencakup pemeliharaan tanda batas? Jawabannya ya, dengan catatan bahwa maknanya harus ditemukan melalui penafsiran, bukan dibaca langsung dari teks. Dari segi tata bahasa istilah "tanah" dalam Pasal 15 tidak dapat dipisahkan dari luas tanah yang dimaksud yaitu satuan bidang terbatas sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana dikutip oleh Anjarsari dkk (2025). Dalam sistemik aturan Pasal 15 UUPA merupakan aturan umum sedangkan Pasal 17(3) UU Nomor 24 Tahun 1997 merupakan aturan khusus untuk pelaksanaan aturan umum tersebut sehingga prinsip "lex specialis derogat legi generali" berlaku di sini. Dari sudut pandang tujuan peraturan ketentuan perlindungan terhadap kerusakan tersebut memenuhi tujuan untuk menetapkan tanda batas guna menghindari perselisihan mengenai posisi, batas, dan luas tanah (Anjarsari dkk., 2025). Kerusakan, hilangnya, dan perpindahan tanda batas menyebabkan ketidakpastian objek hak karena keadaan aktual tidak lagi sesuai dengan gambar ukur. Ramadhani (2022) menyatakan bahwa tugas fisik pemegang hak adalah memasang dan memelihara tiang batas serta merawat luas tanah. Meski begitu, Anjarsari dkk. (2025) sendiri mencatat bahwa UUPA tidak secara eksplisit menyebut tanda batas. Ini adalah hal yang dalam teori hukum disebut norma kabur. Artinya, ada kewajiban yang harus dipenuhi, tetapi aturannya tidak menjelaskan secara jelas apa objek kewajibannya. Kekaburan ini memengaruhi penerapan hukum, karena dalam hukum pidana diperlukan kejelasan tentang apa yang dilarang. Ini juga penting untuk mengetahui siapa yang harus memenuhi kewajiban tersebut. Menurut Pasal 15 dari UUPA ada kewajiban bagi setiap orang yang berkaitan dengan tanah. Penelitian ini berorientasi pada orang yang memegang sertipikat atau orang yang namanya tercantum sebagai pemilik yang sah. Pasal ini memperhatikan situasi ekonomi yang buruk dari seorang individu sehingga juga ada prinsip keadilan. Kewajiban tersebut harus mempertimbangkan kemungkinan dari setiap pemegang hak.

Sebaliknya dengan yang disebutkan di atas, Pasal 52 UUPA memberikan sanksi dalam kasus pelanggaran Pasal 15. Menurut ayat (1) sanksinya adalah hukuman penjara tidak lebih dari tiga bulan dan/atau denda tidak lebih dari 10.000 rupiah apabila seseorang secara sengaja melanggar pasal ini. Juga menurut ayat (3) pelanggaran seperti ini dianggap sebagai tindak pidana. Penjelasan Pasal 52 menekankan bahwa sanksi pidana sangat penting untuk melaksanakan peraturan tersebut dengan baik. Ayat (2) memberikan kesempatan bagi peraturan pemerintah yang melaksanakan Pasal 19 UUPA untuk memiliki ancaman pidana yang serupa. Namun, menurut sumber hukum yang telah diperiksa tidak ada bukti bahwa Peraturan

Pemerintah (PP) 24/1997 memiliki ancaman pidana terkait dengan kewajiban menjaga tanda batas.

Pertanyaannya, apakah sanksinya cukup tegas? Penulis berpendapat tidak. Ada tiga alasan utama. Pertama, sanksi ini hampir tidak pernah diterapkan pada kasus nyata. Banyak penelitian menunjukkan bahwa banyak pemilik tanah tidak memelihara tanda batas karena mereka abai, tidak merawat batas tanah, atau tidak tahu letak batasnya dengan pasti. Mereka tidak merawat karena lupa, karena tidak sadar, atau karena tidak mengerti pentingnya patok. Ini bukan kesengajaan, melainkan karena ketidaktahuan atau kelalaian. Kedua, denda sepuluh ribu rupiah terlalu kecil. Nilai tanah terus naik setiap tahun, menurut Arifah dkk. (2022). Denda sebesar itu tidak cukup untuk mengingatkan atau mencegah. Orang tidak akan takut atau berpikir dua kali jika harus membayar hanya sepuluh ribu rupiah. Daya jual dari sanksi itu lama-kelamaan hilang. Ketiga, tidak ada contoh nyata penerapan Pasal 52 dalam sengketa batas tanah. Di seluruh literatur yang diteliti, tidak ada satu pun kasus yang menunjukkan bahwa sanksi ini pernah diterapkan. Ini berarti sanksi itu lebih bersifat simbolis. Tidak ada tekanan nyata dari hukum untuk memelihara tanda batas. Jadi, meskipun kewajiban memelihara tanda batas dianggap sebagai tanggung jawab pemegang sertipikat, normanya tidak jelas. Sanksinya juga tidak cukup kuat untuk membuat orang mau mematuhi. Akibatnya, kewajiban ini bisa diabaikan tanpa konsekuensi yang nyata.

2. Kelalaian Memelihara Tanda Batas dan Kepastian Hukum Sertipikat menurut Pasal 32 PP 24/1997

Untuk menilai apakah kelalaian memelihara tanda batas menurunkan kepastian hukum, perlu terlebih dahulu jelas apa yang dimaksud kepastian hukum. Menurut Peter Mahmud Marzuki dan Utrecht sebagaimana dirangkum Is dkk. (2022), Kepastian hukum mencakup kejelasan aturan mengenai tindakan yang diperbolehkan dan dilarang serta perlindungan individu dari tindakan sewenang-wenang, tetapi juga mewujudkan keadilan dan kemanfaatan. Dalam pendaftaran tanah, Koswara dkk. (2024) membagi kepastian hukum menjadi kepastian status, subjek, dan objek hak. Kepastian objek berkaitan dengan letak, batas, dan luas tanah yang sangat bergantung pada kondisi fisik di lapangan.

Kekuatan sertipikat sebagai alat bukti hukum didasarkan pada Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dan Pasal 32 PP Nomor 24 Tahun 1997. Mecilita dan Arba (2025) menyatakan bahwa sertipikat memiliki kekuatan pembuktian yang kuat selama data fisik dan yuridis yang tercantum di dalamnya tidak dapat dibuktikan sebaliknya. Sementara itu, Ramadhani (2022) menjelaskan bahwa sistem pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem negatif yang mengarah pada sistem positif. Dalam hal ini, Pasal 32 ayat (2) menetapkan jangka waktu lima tahun bagi pihak lain untuk mengajukan keberatan terhadap sertipikat yang diterbitkan secara sah atas nama pemegang beritikad baik yang secara nyata menguasai tanah tersebut. Penulis berpendapat bahwa perlindungan ini penting, tetapi sempit jangkauannya. Pasal 32 melindungi pemegang sertipikat dari klaim hak pihak lain, tidak menjamin bahwa batas fisik yang tergambar dalam sertipikat masih sama dengan batas yang tampak di lapangan bertahun-tahun kemudian.

Di sinilah kelalaian memelihara tanda batas mulai berkerja. Saat proses pendaftaran, jika batas tanah tidak disepakati dan tidak dihadiri oleh pihak yang terkait, maka pengukuran bisa jadi sia-sia. Hasilnya tidak pasti, karena tidak ada kejelasan dari semua pihak yang berkepentingan (Rachmawati dkk., 2024). Menurut Arifah dkk. (2022), kantor pertanahan bisa menolak permohonan pengukuran jika patok batas belum dipasang sesuai prinsip kontradiktur. Artinya, semua pihak harus hadir dan menyetujui letak tanda batas.

Setelah sertipikat tanah diterbitkan, tanda batas tetap berisiko rusak, hilang, atau bergeser. Dalam kondisi seperti ini, kondisi tanah di lapangan tidak lagi sesuai dengan gambar hasil ukur. Ini membuat gambaran tanah di dokumen dan di lapangan jadi berbeda. Perbedaan ini bisa memicu sengketa tanah, terutama jika tanah itu dijual atau diwariskan kepada orang

yang bukan warga setempat. Masyarakat lokal sering mengenal batas tanah hanya dari cerita lisan. Cerita ini mudah dibantah karena tidak ada bukti tertulis. Karena itu, sengketa semakin mudah muncul (Anjarsari dkk., 2025).

Ketika data di sertipikat berbeda dengan kondisi di lapangan, Pasal 35 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 menyebutnya kesalahan administratif. Perbedaan ini mengurangi kepastian hukum dari sertipikat itu sendiri. Artinya, sertipikat yang seharusnya jadi bukti kuat, bisa menjadi tidak bisa diandalkan. Pengukuran ulang pun bisa menghasilkan perbedaan luas tanah. Jika sistem administrasi tidak tertib, hasil pengukuran ulang bisa dianggap cacat secara hukum. Ini berarti sertipikat yang sudah dikeluarkan bisa menjadi tidak sah atau dipertanyakan (Arifah dkk. 2022).

Kasus di Lombok Barat memperlihatkan rangkaian itu dengan jelas. Sertipikat hak milik milik H. Zaenal Abidin terbit pada 2019 melalui pendaftaran tanah sistematis dengan batas timur yang tercatat milik H. Azhar. Pada saat pengukuran berlangsung, H. Azhar dan Dahrim melakukan jual beli atas tanah yang menjadi batas tersebut, tetapi pemilik tidak mengetahuinya. Ketika sertipikat digugat sebagai perbuatan melawan hukum, pengukuran ulang pada 2024 menemukan batas telah menjadi milik Dahrim (Mecilita dan Arba, 2025). Sertipikatnya tetap sah, tetapi kepastian objeknya dipersoalkan. Kasus ini menunjukkan bahwa kepastian hukum bukan hanya soal terbitnya sertipikat, melainkan juga soal terpeliharanya informasi batas setelah sertipikat terbit.

Meskipun demikian, penulis tidak bermaksud mengatakan bahwa seluruh ketidaksesuaian berasal dari kelalaian pemegang hak. Mecilita dan Arba (2025) menemukan bahwa kesalahan pengukuran dapat dipengaruhi oleh kekeliruan petugas, faktor alam, serta perbedaan metode pengukuran manual dan berbasis satelit. Ulfiyah dan Ratna (2024) mengatakan bahwa ketidaktepatan letak objek dalam sertipikat dapat terjadi akibat kurangnya kedisiplinan dan ketertiban pejabat pertanahan. Hal ini menegaskan pentingnya penerapan asas keadilan dalam menentukan tanggung jawab pemegang hak secara proporsional, tanpa membebankan seluruh risiko administrasi pertanahan kepada pemilik tanah. Namun, karena pemegang hak adalah pihak yang paling dekat dengan tanahnya, kelalaiannya menjadi faktor yang paling mudah dicegah. Biaya atas kelalaian itu pada akhirnya ditanggung bersama. Sukma dan Aminah (2024) menggambarkan sengketa antara pemegang sertipikat hak milik di Kelurahan Sukahaji, Kota Bandung, tentang bidang seluas 164 meter persegi dan 28 meter persegi. Mediasi di Kantor Pertanahan berlangsung tiga kali tanpa kesepakatan sehingga para pihak menyelesaikannya di luar kantor. Mereka juga mencatat kendala berupa ketidakhadiran pihak, ketiadaan itikad baik, dan arsip yang tidak tertib. Sengketa batas yang sudah terjadi karenanya mahal, lambat, dan hasilnya tidak pasti.

Berdasarkan uraian diatas, kelalaian pemegang sertipikat dalam memelihara tanda batas dapat dianggap menurunkan kepastian hukum sertipikat, dengan batasan yang jelas. Pada tingkat norma, sertipikat tetap menjadi alat pembuktian yang kuat. Namun, kepastian yang terkait dengan penerapan aturan menurun. Hal ini terjadi karena data fisik tidak lagi sesuai dengan kondisi di lapangan. Ketidaksesuaian ini membuka ruang bagi gugatan. Dalam kata-kata Radbruch, kepastian dalam hukum masih tetap ada. Namun, kepastian oleh hukum, yang mengharuskan hukum menjadi alat yang berguna dan adil bagi semua pihak, justru melemah.

3. Konstruksi Tanggung Jawab Hukum Pemegang Sertipikat dalam Pemeliharaan Tanda Batas dengan Instrumen Kontradiktur Delimitasi

Tanggung jawab hukum pada dasarnya adalah akibat hukum yang melekat pada kewajiban hukum yang tidak dipenuhi. Anjarsari dkk. (2025) menegaskan bahwa kewajiban hukum pemegang hak untuk memasang dan memelihara tanda batas bersumber dari undang-undang, dan bahwa melalaikannya dapat dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum. Pernyataan itu memberi titik berangkat, tetapi belum cukup. Pembahasan terdahulu menunjukkan tiga kelemahan yang harus dijawab oleh sebuah konstruksi: rumusan norma yang

kabur, sanksi yang tidak menjangkau kelalaian, dan kelalaian yang menggerus kepastian hukum pada tahap penerapan.

Asas kontradiktur delimitasi menjadi instrumen analisis yang tepat. Sembada (2023) dan Rachmawati dkk. (2024) menguraikannya sebagai norma pendaftaran tanah yang mewajibkan pemegang hak memperhatikan penempatan, penetapan, dan pemeliharaan batas berdasarkan kesepakatan pemilik tanah yang berbatasan, dengan kehadiran mereka pada saat penetapan sebagai kewajiban; bila tidak tercapai kesepakatan meskipun telah dimediasi, batas ditetapkan dengan putusan pengadilan. Penulis mencatat satu keterbatasan asas ini. Kontradiktur delimitasi bekerja kuat pada satu momen, yaitu ketika batas ditetapkan menjelang pengukuran, sedangkan tanda batas harus bertahan puluhan tahun setelahnya. Kasus Lombok Barat memperlihatkan bahwa kesepakatan yang sah pada saat pengukuran dapat menjadi usang ketika pemilik batas berganti tanpa pemberitahuan (Mecilita dan Arba, 2025). Konstruksi tanggung jawab yang ideal karenanya harus memperpanjang semangat kesepakatan itu dari saat penetapan ke seluruh masa pemeliharaan.

Berdasarkan hal tersebut, konstruksi yang diusulkan terdiri dari lima unsur yang bersifat de lege ferenda. Unsur pertama adalah penegasan norma. Peraturan pelaksana harus secara jelas menyatakan bahwa pemeliharaan tanda batas adalah tanggung jawab pemegang hak, mencakup standar tanda batas, dan menyebut konsekuensi hukum bagi pelanggar. Bentuk dan bahan tanda batas sudah diatur dalam peraturan menteri, seperti yang dirujuk Anjarsari dkk. (2025). Peraturan tersebut juga menyebutkan bahwa penyimpangan bahan, bentuk, dan ukuran hanya boleh dilakukan lewat keputusan Kepala Kantor Pertanahan. Penegasan ini akan menghilangkan kebingungan yang telah ditemukan pada pembahasan pertama.

Unsur kedua adalah tanggung jawab preventif berupa pemasangan tanda batas permanen dan pemeriksaan berkala. Anjarsari dkk. (2025) menegaskan bahwa tanda batas yang tidak permanen mudah hilang karena hujan dan angin. Nurzia (2024) mencatat bahwa tanaman dan patok kayu yang tidak tahan lama mengurangi kepastian hak. Pemegang hak sebaiknya memeriksa tanda batasnya secara berkala dan segera memulihkannya bila rusak. Kantor Pertanahan berperan melalui sosialisasi, sebagaimana disarankan Mecilita dan Arba (2025), agar pemilik aktif mengetahui dan memasang tanda batas yang jelas di setiap sudut tanah.

Unsur ketiga adalah tanggung jawab administratif berupa kewajiban pemberitahuan. Ketika tanah berbatasan beralih kepemilikan, pemegang sertipikat dan pemilik baru perlu saling memberitahukan perubahan itu, dan catatannya disimpan di Kantor Pertanahan. Mekanisme semacam ini akan mencegah terulangnya kasus Lombok Barat, ketika pemilik tidak mengetahui bahwa pemilik tanah yang berbatasan telah berganti. Kewajiban administratif ini selaras dengan asas mutakhir pendaftaran tanah yang menuntut kesinambungan pemeliharaan data (Ramadhani, 2022), dan dapat ditegakkan dengan syarat bahwa pelayanan pengukuran ulang dilakukan setelah tanda batas dipasang, sebagaimana praktik yang dicatat Arifah dkk. (2022).

Unsur keempat adalah tanggung jawab perdata. Jika seseorang tidak menjaga tanda batas dengan baik dan hal ini merugikan pemilik tanah di sekitarnya, maka bisa dianggap sebagai tindakan melawan hukum. Hal ini didasarkan pada Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Di samping itu, ada kewajiban hukum yang diatur dalam Pasal 17 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Kewajiban ini menjadi salah satu syarat untuk menentukan apakah tindakan tersebut melanggar hukum. Namun, pihak yang merasa dirugikan tetap harus membuktikan adanya kerugian dan hubungan sebab akibat. Dengan begitu, konstruksi ini menjaga keseimbangan antara pemegang hak dan pihak yang merasa dirugikan.

Unsur kelima adalah penyesuaian sanksi pidana. Pasal 52 Undang-Undang Pokok Agraria tetap berlaku sebagai langkah terakhir bagi pelanggaran yang sengaja dilakukan. Namun, besaran denda perlu disesuaikan dengan nilai uang saat ini agar bisa efektif sebagai alat pencegahan.

Kelima unsur tersebut harus dihadapi dengan dua prinsip utama. Pertama, Pasal 15 Undang-Undang Pokok Agraria menekankan pentingnya mempertimbangkan kondisi pihak yang

memiliki kemampuan ekonomi terbatas. Hal ini berarti penerapan kewajiban, terutama sanksi pidana, harus dilakukan secara proporsional. Kedua, tanggung jawab pemegang hak perlu seimbang dengan tanggung jawab pihak yang mengelola pertanahan. Ulfiyah dan Ratna (2024) menyatakan bahwa ketidaktertiban dari pejabat pertanahan bisa menyebabkan kesalahan dalam menentukan batas. Sementara itu, Sukma dan Aminah (2024) menemukan bahwa ketidakteraturan dalam pengarsipan menjadi hambatan dalam penyelesaian sengketa. Karena itu, pemegang hak tidak seharusnya menanggung semua akibat dari masalah batas jika administrasi pertanahan yang seharusnya diatur oleh negara juga tidak berjalan baik.

Berdasarkan tiga nilai dasar hukum yang dijelaskan oleh Radbruch (Is dkk., 2022), konstruksi tanggung jawab ini mendukung kepastian hukum melalui penjelasan yang jelas tentang kewajiban, keadilan melalui pembagian tanggung jawab yang seimbang, serta kemanfaatan melalui pencegahan yang bisa mengurangi biaya penyelesaian sengketa. Dengan demikian, pemeliharaan tanda batas perlu dilihat bukan hanya sebagai kewajiban administratif, tetapi juga sebagai cara melindungi hak atas tanah bagi pemegang sertipikat.

Kesimpulan dan Saran

Berdasarkan pembahasan, kewajiban memelihara tanah dalam Pasal 15 UUPA dapat dimaknai mencakup tanggung jawab pemegang sertipikat hak atas tanah untuk memelihara tanda batas. Pemaknaan itu tercapai melalui penafsiran gramatikal, sistematis, dan teleologis yang menghubungkannya dengan Pasal 17 ayat (3) PP 24/1997 sebagai ketentuan khusus. Namun norma tersebut masih kabur karena UUPA tidak menyebut tanda batas secara tegas, dan sanksi dalam Pasal 52 UUPA tidak cukup tegas untuk menegakkannya. Sanksi itu hanya menjangkau pelanggaran yang disengaja, sedangkan masalah di lapangan terutama berupa pembiaran, dan nilai dendanya sudah tidak sebanding dengan nilai tanah.

Kelalaian pemegang sertipikat dalam memelihara tanda batas dapat dipandang menurunkan kepastian hukum sertipikat, tetapi dengan batasan yang jelas. Sertipikat tetap menjadi alat pembuktian yang kuat menurut Pasal 32 PP 24/1997, tetapi kepastian itu melemah pada tingkat penerapan karena data fisik tidak lagi sesuai dengan keadaan lapangan sehingga membuka ruang gugatan dan menimbulkan biaya penyelesaian yang besar. Ketidaksesuaian itu tidak selalu bersumber dari pemegang hak, sehingga tanggung jawabnya harus dirumuskan secara proporsional.

Tanggung jawab yang seharusnya diberikan kepada pemegang sertipikat sebaiknya bersifat pencegahan, administrasi, dan perdata. Hukuman pidana hanya digunakan sebagai langkah terakhir. Konstruksi ini mencakup penekanan pada aturan pemeliharaan tanda batas. Ada tanda batas yang harus dipasang secara permanen. Juga diwajibkan untuk melakukan pemeriksaan berkala. Jika terjadi perubahan pada tanah yang berbatasan, pemilik wajib memberi tahu. Jika ada kerugian karena kelalaian, pemilik bertanggung jawab secara perdata. Sanksi pidana juga perlu disesuaikan. Asas kontradiktur delimitasi harus diperluas dari saat batas ditetapkan sampai seluruh masa pemeliharaan. Dengan begitu, kesepakatan tentang batas tidak akan menjadi usang.

Saran bagi pembentuk peraturan adalah menegaskan kewajiban dan akibat hukum pemeliharaan tanda batas dalam peraturan pelaksana serta menyesuaikan nilai denda dengan keadaan sekarang. Kantor Pertanahan disarankan menguatkan sosialisasi dan pendampingan pemasangan tanda batas permanen serta menertibkan arsip data batas. Pemegang sertipikat disarankan memeriksa dan memelihara tanda batas tanahnya secara berkala, termasuk memberitahukan perubahan kepada pihak yang berbatasan. Penelitian selanjutnya disarankan menguji secara empiris efektivitas konstruksi tanggung jawab ini di Kantor Pertanahan, serta merujuk langsung pada naskah peraturan perundang-undangan yang relevan.

Daftar Pustaka

Jurnal

Anjarsari, M. F., Romlan, & Susilowati, T. (2025). Efektivitas pemasangan tanda batas atau patok pada batas tanah untuk menjamin kepastian hukum. *Jurnal Kajian Hukum dan Pendidikan Kewarganegaraan, 1*(4), 577–582.

Arifah, Y., Agustiwi, A., & Syamsiah, D. (2022). Mekanisme pengembalian batas dalam sengketa tanda batas tanah di wilayah Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen tahun 2019 sampai dengan tahun 2021. *Jurnal Mataram, 11*(1), 423–428.

Mecilita, I., & Arba. (2025). Perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat hak milik yang memiliki tapal batas berbeda. Jurnal Private Law, 5(2), 556–565.

Nurzia, U. (2024). Penetapan tanda batas bidang tanah dan dampaknya pada kepastian hak. PERAHU (Penerangan Hukum): Jurnal Ilmu Hukum, 12(1), 36–55.

Rachmawati, F. A., Niravita, A., & Aminah, A. (2024). Penerapan asas kontradiktur delimitasi pada program PTSL di Kota Semarang. Notarius, 17(3), 1954–1970.

Sembada, P. (2023). Penerapan asas kontradiktur delimitasi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kantor Pertanahan Kota Salatiga. Dinamika Hukum, 14(2), 193–209.

Sukma, Z. P. R., & Aminah. (2024). Kendala yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung sebagai mediator para pihak dalam proses mediasi penyelesaian sengketa batas tanah. *UNES Law Review, 6*(3), 9572-9583.

Ulfiyah, M., & Ratna M.S., E. (2024). Perlindungan hukum pemilik sertipikat titik koordinat tanah berbeda dengan tertera di sertipikat. Notarius, 17(1), 97–109.

Buku

Is, M. S., Hayatuddin, K., & Suharyono. (2022). Hukum agraria di Indonesia. Jakarta: Kencana.

Koswara, I. Y., Sakmaf, M. S., Darmono, Royani, E., & Irawan, A. D. (2024). Kepastian hukum tanah: Pendaftaran, investasi, dan pertumbuhan ekonomi di era MEA. Purwokerto: Amerta Media.

Ramadhani, R. (2022). Hukum pertanahan Indonesia dan perkembangannya. Medan: UMSU Press.

Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59).

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria