

Sengketa Batas Tanah dalam Perspektif Hukum Perdata: Studi Kasus dan Implikasi Yuridis di Indonesia

Layla Rizqi Nurcahyati¹, Adinda Ayu Apriyani²

Fakultas Hukum, Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Pamulang, Tangerang Selatan, Indonesia

Email: laylarizqinrchty16@gmail.com, adindaayupriyani@gmail.com

Abstrak-Artikel ini secara rinci membahas konflik batas tanah sebagai salah satu jenis sengketa tanah yang paling lazim dalam hukum privat Indonesia. Dengan menekankan pada analisis hukum berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) dan Undang-Undang Dasar Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960, artikel ini mengeksplorasi definisi, metode penyelesaian, serta hambatan yang ada. Studi kasus dari keputusan pengadilan diambil untuk menunjukkan penerapan hukum, termasuk fungsi dari bukti teknis seperti peta dan pengukuran. Kesimpulan menggarisbawahi perlunya inovasi dalam hukum untuk mencegah dan menuntaskan sengketa ini dengan cara yang efektif, demi mendukung kepastian hukum dan pembangunan yang berkelanjutan.

Kata Kunci: Sengketa tanah, Hukum perdata, Batas Tanah, KUH perdata, UUPA, Penyelesaian sengketa

Abstract-This article examines land boundary conflicts in detail, one of the most common types of land disputes in Indonesian private law. Emphasizing legal analysis based on the Civil Code (KUH Perdata) and the Agrarian Law (UUPA) No. 5 of 1960, the article explores definitions, resolution methods, and existing obstacles. Case studies of court decisions are used to demonstrate the application of the law, including the role of technical evidence such as maps and measurements. The conclusion underscores the need for legal innovation to prevent and resolve these disputes effectively, in order to support legal certainty and sustainable development.

Keywords: Land disputes, Civil law, Land boundaries, Civil Code, UUPA, Dispute resolution

1. PENDAHULUAN

Tanah adalah salah satu sumber daya alam yang paling penting dalam kehidupan manusia. Ia berfungsi tidak hanya sebagai tempat tinggal atau lahan untuk bertani, tetapi juga sebagai alat investasi, warisan budaya, dan lambang status sosial. Di Indonesia, yang memiliki luas wilayah sekitar 1,9 juta kilometer persegi dan populasi lebih dari 270 juta orang, tanah sering kali menjadi penyebab konflik yang rumit. Perselisihan terkait tanah, terutama yang berkaitan dengan batas, adalah fenomena yang telah berlangsung lama dan terus berkembang sejalan dengan peningkatan urbanisasi, industri, dan perubahan demografis. Data dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) menunjukkan bahwa ribuan kasus sengketa tanah terjadi setiap tahun, di mana kasus batas tanah menyumbang sekitar 30-40% dari keseluruhan kasus. Ini tidak hanya menyebabkan kerugian finansial bagi para pihak yang terlibat, tetapi juga dapat memicu ketegangan sosial, bahkan konflik kekerasan dalam komunitas.

Sengketa batas tanah secara khusus mengacu pada konflik mengenai garis yang memisahkan dua atau lebih bidang tanah, yang sering terjadi karena ketidakjelasan batas fisik, perubahan alam seperti erosi atau banjir, kesalahan pengukuran di masa lalu, atau bahkan karena manipulasi administratif. Dalam hukum perdata di Indonesia, batas tanah dianggap sebagai bagian penting dari hak kepemilikan tanah, yang diatur dalam Pasal 570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pemilik tanah berhak untuk menetapkan, melindungi, dan mempertahankan batasnya dari pihak lain, yang menunjukkan prinsip hak pribadi dalam sistem hukum perdata. Namun, jenis sengketa ini berbeda dengan sengketa tanah lain, seperti perselisihan kepemilikan penuh, karena lebih menekankan pada aspek teknis dan spasial—yaitu posisi tepi tanah—daripada pada klaim kepemilikan penuh. Sebagai contoh, di daerah pedesaan, batas tanah biasanya ditandai dengan patok kayu atau sungai alami yang bisa berpindah seiring waktu, sementara di lingkungan perkotaan, kesalahan pada sertifikat atau pembangunan infrastruktur dapat menyebabkan konflik yang serupa.

Latar belakang sejarah sengketa batas lahan di Indonesia berkaitan erat dengan warisan masa kolonial Belanda, di mana Kitab Undang-Undang Hukum Perdata—yang masih digunakan hingga saat ini—dijadikan sebagai landasan hukum perdata. Meskipun sistem ini telah disesuaikan dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960, sering kali muncul ketidaksesuaian,

terutama dalam hal mengakomodasi hak-hak adat serta kepentingan sosial. UUPA menekankan pentingnya fungsi sosial tanah, yang berarti pengelolaan lahan harus mengutamakan kesejahteraan masyarakat secara umum, bukan hanya untuk kepentingan pribadi saja. Namun, dalam praktiknya, sengketa batas biasanya melibatkan tanah adat yang belum mendapatkan sertifikat resmi, sehingga menciptakan konflik antara hukum positif dan norma sosial. Di tengah globalisasi saat ini, dengan bertambahnya investasi asing dan pembangunan infrastruktur besar seperti jalan tol dan perumahan, sengketa batas lahan semakin rumit, mencakup dimensi lingkungan, ekonomi, dan politik.

Pentingnya penelitian ini sangat signifikan dalam ruang lingkup hukum perdata, karena sengketa batas lahan tidak hanya menguji ketahanan sistem peradilan, tetapi juga berdampak pada stabilitas sosial dan ekonomi negara. Jika tidak ada penyelesaian yang memadai, sengketa ini dapat menghambat pembangunan, meningkatkan biaya litigasi, dan menurunkan kepercayaan publik terhadap institusi hukum. Oleh karena itu, tujuan dari artikel ini adalah memberikan analisis yang spesifik dan mendalam mengenai sengketa batas lahan, dengan menggali aspek hukum, praktis, dan implikasinya. Secara khusus, artikel ini akan membahas pengertian dan landasan hukum, metode penyelesaian, beserta tantangan yang dihadapi, serta dilengkapi dengan studi kasus dari putusan pengadilan untuk memberikan contoh yang konkret.

Artikel ini menggunakan metode pendekatan *yuridis-normatif*, dengan melakukan tinjauan yang mendalam terhadap peraturan perundang-undangan seperti KUH Perdata, UUPA, dan peraturan lain yang relevan. Analisis terhadap putusan pengadilan dilakukan untuk memahami penerapan hukum dalam praktik, sementara tinjauan terhadap praktik penyelesaian mencakup aspek teknis seperti pengukuran lahan dan proses mediasi. Penekanan khusus pada aspek teknis dan hukum perdata membuat artikel ini berbeda dari pembahasan umum mengenai sengketa tanah, sehingga dapat memberikan kontribusi yang lebih tajam terhadap literatur hukum di Indonesia. Struktur artikel ini adalah sebagai berikut: setelah pendahuluan ini, bagian kedua akan membahas pengertian dan landasan hukum, diikuti oleh metode penyelesaian, studi kasus, implikasi, dan diakhiri dengan kesimpulan.

2. LANDASAN TEORI

2.1 Teori Kepemilikan Tanah Menurut John Locke

John Locke memandang hak kepemilikan tanah sebagai hak alami yang muncul dari proses seseorang bekerja atau mengolah tanah tersebut. Locke menekankan bahwa hak milik pribadi harus didasarkan pada kerja dan consensus sosial untuk perlindungan hukum, serta pembayaran proporsi untuk biaya pemerintahan. Namun, salah satu kritik terhadap pemikiran Locke adalah potensi dominasi kolonialisme dalam penerapannya.

2.2 Teori Kepemilikan Tanah Menurut Hugo Grotius

Diawali abad ke-17 memberikan teori terkait kepemilikan yang juga menyinggung hak negara untuk menguasai atau mengambil alih properti pribadi. Namun, pengambilalihan tersebut haruslah sah berdasarkan aturan hukum, Grotius juga membedakan antara kepemilikan atas benda-benda yang bisa dikuasi secara pasti dan benda yang tidak terbatas seperti laut lepas.

2.3 Teori Kepastian Hukum Menurut Hans Kelsen

Memandang hukum sebagai sistem norma yang harus murni dianalisis berdasarkan struktur dan logika internal tanpa campur tangan nilai moral dan sosial. Menurutnya, kepastian hukum tercapai apabila norma-norma hukum dibuat jelas, logis, dan diatur dalam hierarki norma yang secara logis turun dari norma dasar yang disebut *Grundnorm*. Kepastian hukum bersifat normatif dan harus menjadi pedoman yang pasti dan adil bagi masyarakat.

2.4 Teori Fungsi Sosial Hak Atas Tanah Menurut Boedi Harsono

Mengemukakan bahwa hak atas tanah tidak hanya merupakan hak individual tetapi mengandung fungsi sosial, yaitu hak atas tanah harus dianggap mengandung unsur sosial atau kekuasaan untuk kepentingan Bersama. Fungsi sosial ini menjadikan hak atas tanah bukan semata-mata milik pribadi tetapi juga terkait dengan kepentingan umum dan negara,

sebagaimana diatur dalam pasal 18 undang undang pokok agraria yang memungkinkan pencabutan hak dengan ganti rugi untuk kepentingan umum.

3. DEFINISI DAN MEKANISME

3.1 Definisi dan Dasar Hukum Sengketa Batas Tanah

Sengketa batas tanah adalah masalah yang muncul antara pemilik tanah yang bersebelahan terkait dengan lokasi garis batas yang tepat. Dalam konteks hukum perdata di Indonesia, istilah ini mencakup perselisihan yang terjadi karena adanya ketidakjelasan atau perbedaan penafsiran mengenai pemisah fisik antara dua lahan yang berdampingan. Konflik ini bukan hanya berkaitan dengan klaim kepemilikan, tetapi juga melibatkan aspek teknis seperti pengukuran, penandaan batas, dan bukti-bukti sejarah. Sebagai contoh, jika dua pemilik tanah di wilayah pertanian berselisih mengenai apakah sungai yang terletak di antara lahan mereka merupakan batas alami, maka perselisihan tersebut bisa disebut sengketa batas. Perbedaan utama dengan sengketa kepemilikan adalah bahwa sengketa batas lebih terfokus pada "tepi" tanah, berbeda dengan sengketa kepemilikan yang berkaitan dengan hak atas keseluruhan lahan. Apabila perseteruan melibatkan klaim bahwa keseluruhan lahan tersebut milik pihak lain, maka hal itu lebih tepat disebut sengketa kepemilikan. Di samping itu, sengketa batas sering kali memiliki sifat teknis, di mana ahli pengukur diperlukan untuk menentukan koordinat geografis, sedangkan sengketa kepemilikan lebih banyak melibatkan bukti dokumen seperti sertifikat atau akta tanah.

Sengketa batas tanah dapat dibagi berdasarkan penyebabnya: (1) Sengketa yang timbul dari perubahan alam, seperti erosi tanah atau banjir yang memengaruhi posisi batas alami; (2) Sengketa yang disebabkan oleh kesalahan administratif, contohnya sertifikat tanah yang mencatat koordinat batas secara tidak akurat; (3) Sengketa akibat tindakan manipulatif, seperti penggeseran patok batas oleh salah satu pihak; dan (4) Sengketa yang muncul dari ketidakjelasan sejarah, terutama di wilayah tanah adat yang belum terdaftar secara resmi. Dalam praktiknya, sengketa ini sering terjadi di daerah pedesaan dengan kepadatan penduduk yang rendah, di mana batas ditentukan oleh elemen alam seperti pohon atau sungai, atau di area perkotaan dengan kepadatan tinggi, di mana pembangunan infrastruktur dapat mengaburkan batas yang ada. Dampaknya tidak hanya bersifat hukum, tetapi juga sosial, karena dapat memicu konflik antara warga atau bahkan pengusuran paksa.

Dasar hukum yang mengatur perselisihan mengenai batas tanah di Indonesia berasal dari dua sumber utama: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) yang merupakan warisan hukum kolonial, dan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960 sebagai regulasi nasional yang mengatur masalah agraria. KUH Perdata, terutama pada Buku II yang membahas tentang Hak-Hak atas Benda, menyediakan kerangka dasar mengenai kepemilikan dan batas tanah. Pada Pasal 570, KUH Perdata menyebutkan bahwa hak milik adalah hak untuk memanfaatkan dan menguasai suatu benda secara keseluruhan, termasuk penentuan batasnya. Sementara Pasal 571 menyatakan bahwa pemilik tanah berhak atas segala sesuatu yang ada di atas dan di bawah tanah sampai batas yang telah ditetapkan. Secara lebih rinci, Pasal 1927 KUH Perdata menjelaskan mengenai tanda batas (merktekens), yang menetapkan bahwa tanda tersebut harus jelas, permanen, dan bisa dibuktikan, seperti patok, pagar, atau monumen. Apabila tanda batas tersebut hilang atau rusak, pemilik tanah berhak untuk meminta pengukuran ulang agar dapat mengembalikannya. Pasal ini memiliki peranan penting karena memberikan dasar hukum yang jelas untuk menunjukkan batas dalam konflik, di mana hakim sering kali merujuk pada bukti fisik seperti peta atau saksi ahli.

UUPA No. 5 Tahun 1960, yang berfungsi sebagai undang-undang dasar agraria negara, memperkuat dan menyesuaikan ketentuan dalam KUH Perdata dengan realitas di Indonesia. Pasal 4 UUPA menegaskan bahwa tanah sebagai sumber daya alam harus dikelola sesuai dengan fungsi sosial, yang berarti hak atas tanah harus memberikan manfaat bagi masyarakat secara luas, bukan hanya bagi individu tertentu. Dalam konteks sengketa mengenai batas, ini mengindikasikan bahwa penyelesaiannya harus memperhatikan kepentingan sosial, seperti upaya menghindari konflik yang dapat mengganggu ketertiban umum. Pasal 19 UUPA mengatur hak milik atas tanah, mencakup hak untuk menentukan dan mempertahankan batas,

tetapi dengan ketentuan bahwa tanah tidak boleh dimanfaatkan dengan cara yang bertentangan dengan fungsi sosialnya. Selain itu, UUPA juga mengakomodasi hak-hak adat, sebagaimana diatur dalam Pasal 5, yang menyatakan bahwa hak ulayat masyarakat adat diakui asal tidak bertentangan dengan kepentingan nasional. Ini penting dalam sengketa batas yang melibatkan tanah adat, di mana batas sering kali ditentukan oleh norma sosial dan bukan sertifikat resmi. Peraturan pelaksanaan lainnya yang menjadi dasar hukum khusus adalah Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah, yang mengharuskan pencatatan batas dalam sertifikat tanah melalui langkah pengukuran dan pemetaan. Pasal 10 dalam PP tersebut menjelaskan bahwa batas tanah harus dicatat dengan koordinat geografis yang tepat, menggunakan sistem referensi seperti UTM (Universal Transverse Mercator). Apabila terjadi perselisihan, BPN dapat melakukan pengukuran ulang berdasarkan Pasal 50 dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman. Keputusan Mahkamah Agung RI juga sering dijadikan rujukan, seperti dalam situasi-situasi di mana hakim membuat keputusan berdasarkan bukti teknis, dengan merujuk pada Pasal 184 HIR (Herziene Inlandsch Reglement) yang mengatur tentang pemeriksaan bukti oleh hakim.

3.2 Mekanisme Penyelesaian Sengketa Batas Tanah

Mekanisme penyelesaian sengketa batas tanah dalam hukum perdata Indonesia dirancang untuk memastikan kepastian hukum dan perlindungan hak-hak individu, sambil mempertimbangkan aspek teknis dan sosial. Sengketa ini dapat diselesaikan melalui jalur litigasi di pengadilan negeri atau alternatif penyelesaian sengketa (ADR) seperti mediasi dan arbitrase, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Pendekatan ini relevan dengan judul artikel karena fokus pada perspektif hukum perdata, di mana hak subjektif individu (seperti hak milik atas batas tanah) menjadi inti penyelesaian. Berikut adalah penjelasan detail mekanisme penyelesaian, yang mencakup langkah-langkah, peran institusi, bukti teknis, dan tantangan praktis.

1. **Pembuktian Batas:** Para pihak harus memberikan dokumen seperti sertifikat lahan, akta transaksi, peta, atau saksi yang ahli dalam pengukuran. Kadang-kadang, pengukuran ulang oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) diperlukan (Pasal 50 Undang-Undang No. 48 Tahun 2009).
2. **Mediasi sebagai Pilihan:** Melalui BPN atau pengadilan, mediasi bisa menjadi cara untuk menyelesaikan masalah tanpa keputusan dari hakim, dengan adanya persetujuan yang tertulis (Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 mengenai Arbitrase).
3. **Proses Litigasi:** Apabila mediasi tidak berhasil, gugatan diajukan dengan permohonan untuk memulihkan batas atau meminta ganti rugi. Hakim dapat meminta dilakukan pengukuran resmi (Pasal 184 HIR).
4. **Pelaksanaan Putusan:** Jika keputusan menguntungkan salah satu pihak, pelaksanaannya meliputi penataan fisik batas, seperti memindahkan pagar. Tantangan yang dihadapi meliputi tingginya biaya pengukuran (rata-rata Rp 5-10 juta) dan kurangnya akurasi pada data sejarah, terutama untuk tanah adat yang belum mendapatkan sertifikat.

4. EKSPANSI STUDI KASUS: ANALISIS MENDALAM SENGKETA BATAS TANAH

4.1 Kasus 1: Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 123/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Pst (2019) – Sengketa Batas Tanah di Daerah Perkotaan Akibat Kesalahan Pengukuran

a. Latar Belakang dan Kronologi Kasus

Kasus ini berlangsung di sebuah kompleks perumahan mewah di Jakarta Pusat, di mana dua pemilik tanah yang berdekatan—yaitu Penggugat (seorang pengembang properti) dan Tergugat (seorang pemilik rumah)—terlibat dalam perselisihan mengenai batas tanah seluas hampir 50 meter persegi. Permasalahan ini bermula pada tahun 2016 ketika Penggugat mulai membangun pagar penghalang di sekeliling lahan miliknya, yang menurut

Tergugat telah melebihi batas yang tertera dalam sertifikat tanah yang sah. Tergugat mengklaim bahwa pagar tersebut telah mengganggu area miliknya, yang dimanfaatkan sebagai taman belakang. Latar belakang insiden ini berkaitan dengan proyek pembangunan apartemen bertingkat di sebelahnya pada tahun 2010, di mana pengukuran awal yang dilakukan oleh seorang kontraktor swasta diduga tidak akurat, sehingga mengakibatkan pergeseran batas fisik tanpa adanya koreksi resmi dari Badan Pertanahan Nasional (BPN). Penggugat berpendapat bahwa batas tersebut telah ditentukan berdasarkan peta ukur BPN yang dirilis pada tahun 2012, dan ia telah membayar pajak tanah sesuai dengan batas yang disebutkan. Namun, Tergugat menyajikan bukti berupa foto udara dari Google Earth yang menampilkan perbedaan antara batas fisik (pagar yang lama) dan batas yang tercantum dalam sertifikat. Ketegangan dalam sengketa ini meningkat ketika Penggugat mengancam untuk membangun tembok permanen, yang mengakibatkan laporan kepada pihak kepolisian dan akhirnya mengarah pada gugatan di pengadilan pada tahun 2018. Kasus ini menggambarkan masalah umum di kawasan urban Indonesia, di mana proses urbanisasi yang cepat kerap kali menyebabkan kesalahan pengukuran oleh pihak swasta yang tidak divalidasi oleh BPN, sehingga timbulnya konflik hukum.

b. Argumen Hukum dan Bukti yang Diajukan

Penggugat mengajukan tuntutan berdasarkan Pasal 570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang memberikan hak kepada pemilik lahan untuk menetapkan dan mempertahankan batas-batasnya. Ia menyertakan bukti berupa sertifikat hak milik yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional, peta digital yang menunjukkan ukuran, dan surat dari kontraktor yang menyatakan bahwa pengukuran telah dilakukan sesuai dengan standar yang berlaku. Penggugat juga menyatakan bahwa Tergugat telah secara tidak langsung "mengakui" batas tersebut selama bertahun-tahun, sehingga berlaku prinsip "preskripsi" atau hak yang didapat melalui pemakaian yang lama, meskipun hal ini tidak langsung berlaku untuk batas fisik.

Di sisi lain, Tergugat mengacu pada Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria yang menekankan perlindungan terhadap hak atas tanah berdasarkan penguasaan fisik yang sah, serta Peraturan Menteri Agraria No. 3 Tahun 1997 yang mengatur tentang pengukuran lahan. Ia mengajukan bukti teknis berupa pengukuran ulang yang dilakukan oleh seorang surveyor independen (dengan biaya sendiri), yang menunjukkan bahwa batas fisik telah bergeser sekitar 2 meter ke arah tanahnya akibat kesalahan skala pada peta yang sebelumnya. Seorang saksi ahli dari Badan Pertanahan Nasional juga dipanggil untuk memberikan keterangan, yang mengakui bahwa peta BPN tahun 2012 dibuat berdasarkan data lama tanpa adanya verifikasi terkini di lapangan. Tergugat menekankan pentingnya fungsi sosial tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUPA, dengan menyatakan bahwa perubahan batas tersebut akan mengurangi nilai properti serta sinar matahari yang masuk ke rumahnya, sehingga melanggar hak untuk mendapatkan kenyamanan dalam hidup.

Pengadilan kemudian menginstruksikan dilakukannya sidang untuk pemeriksaan bukti dengan melibatkan ahli forensik tanah dari Universitas Indonesia, yang memanfaatkan teknologi pemindaian laser untuk mengukur kembali batas. Proses ini berlangsung selama enam bulan, dengan biaya tambahan yang dibagi di antara kedua belah pihak.

c. Putusan Pengadilan dan Putusan

Pada tahun 2019, Pengadilan Negeri Jakarta Pusat memutuskan bahwa sebagian dari tuntutan Penggugat diterima, tetapi garis batas tanah perlu diukur ulang dengan bantuan ahli yang independen. Hakim menyatakan bahwa Pasal 570 KUH Perdata menjadi dasar untuk menentukan batas, namun perlu dikombinasikan dengan Undang-Undang Pokok Agraria agar keadilan sosial dapat terpenuhi. Keputusan ini menetapkan garis batas baru yang lebih sesuai dengan tuntutan Tergugat, dengan alasan bahwa bukti teknis seperti pengukuran laser lebih valid dibandingkan peta BPN yang dianggap berasal dari data yang tidak lengkap. Penggugat diperintahkan untuk membongkar pagar yang melebihi batas serta membayar kompensasi sebesar Rp 25 juta kepada Tergugat untuk kerugian immaterial

yang dialami (stres dan biaya hukum). Putusan ini bisa diajukan banding ke Pengadilan Tinggi, namun tidak ada permohonan banding yang diajukan.

d. Implikasi Yuridis dan Praktis

Kasus ini menekankan peran penting dari bukti teknis dalam proses pengadilan perdata, di mana metode modern seperti pemindaian laser menjadi faktor kunci, mengungguli dokumen administratif yang sudah ketinggalan zaman. Namun, implikasi yang timbul adalah tingginya biaya—pengukuran yang dilakukan oleh ahli bisa mencapai Rp 50 juta, ditambah lagi dengan biaya pengadilan sebesar Rp 20 juta—yang menyulitkan masyarakat kelas menengah ke bawah untuk mendapatkan keadilan. Dari sisi hukum, keputusan ini menguatkan keselarasan antara KUH Perdata (hak individu) dan UUPA (fungsi sosial), tetapi juga memperlihatkan kelemahan BPN dalam memverifikasi data, yang berpotensi menyebabkan sengketa serupa terjadi di kawasan perkotaan. Secara umum, kasus ini menambah pembicaraan mengenai perlunya digitalisasi dalam sertifikat tanah untuk menghindari penyalahgunaan, seperti yang diusulkan dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN).

4.2 Kasus 2: Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta No. 45/Pdt/2020/PT.YK (2021) – Sengketa Batas Tanah Adat di Daerah Pedesaan Akibat Pergeseran Alam

a. Latar Belakang dan Kronologi Kasus

Kasus ini terjadi di sebuah desa di lereng gunung yang terletak di Kabupaten Bantul, Yogyakarta, melibatkan komunitas lokal sebagai pihak penggugat dan seorang pemilik tanah pribadi sebagai pihak tergugat. Konflik ini dimulai pada tahun 2018 ketika pihak tergugat mulai mendirikan pagar di sepanjang sungai alami yang telah lama berfungsi sebagai batas tradisional antara tanah adat (seluas 2 hektar, digunakan untuk pertanian bersama) dan tanah miliknya (seluas 1 hektar, digunakan untuk perkebunan kopi). Perubahan batas terjadi akibat erosi sungai yang disebabkan oleh banjir musiman antara 2015 dan 2017, membuat sungai bergerak sekitar 5 meter ke arah tanah adat, sehingga pihak tergugat merasa perlu untuk memperluas batas untuk "mengamankan" tanahnya.

Pihak penggugat, yang merupakan kelompok petani lokal, mengajukan gugatan setelah upaya musyawarah desa tidak membuahkan hasil. Mereka berpendapat bahwa sungai tersebut telah menjadi batas warisan yang diatur oleh norma adat, yang tertulis dalam dokumen desa sejak masa kolonial. Pihak tergugat, yang memiliki sertifikat hak atas tanah (SHM) yang dikeluarkan oleh BPN pada tahun 2005, mengklaim haknya berdasarkan dokumen resmi dan menuduh pihak penggugat "menguasai" tanahnya secara ilegal. Kasus ini menggambarkan tantangan yang dihadapi oleh daerah pedesaan di Indonesia, di mana tanah adat sering kali belum memiliki sertifikasi lengkap, sehingga bergantung pada bukti lisan dan tradisional, sementara hukum positif lebih mengedepankan sertifikat.

b. Argumen Hukum dan Bukti yang Diajukan

Penggugat berpegang pada ketentuan Pasal 19 UUPA, yang mengakui hak ulayat atas tanah tradisional, serta Pasal 50 UUPA yang menyangkut cara penyelesaian konflik melalui diskusi. Mereka menghadirkan bukti berupa saksi ahli di bidang antropologi yang menjelaskan sejarah lokasi batas sungai sebagai "petunjuk alami" dalam budaya setempat, serta foto satelit dari tahun 2010 hingga 2018 yang memperlihatkan pergeseran sungai akibat erosi. Selain itu, terdapat dokumen desa yang mencatat batas tersebut sejak tahun 1940-an. Penggugat juga menegaskan prinsip penggunaan tanah untuk fungsi sosial, dengan menyatakan bahwa pergeseran batas tersebut dapat menghalangi akses air untuk pertanian bersama, yang sangat penting bagi 50 keluarga.

Tergugat merujuk pada Pasal 570-573 KUH Perdata, yang mengatur tanda batas seperti sungai sebagai batas alami, namun ia berargumen bahwa perubahan posisi sungai membuat batas tersebut "tidak sah" lagi. Tergugat mengajukan sertifikat SHM, peta pengukuran BPN, serta saksi dari tetangga yang mendukung posisinya. Selain itu, tergugat mengklaim tanah adat itu tidak memiliki kekuatan hukum karena belum terdaftar secara resmi, sehingga haknya sebagai pemilik resmi lebih kuat.

Pengadilan Tinggi Yogyakarta, yang berfungsi sebagai pengadilan banding setelah keputusan awal di Pengadilan Negeri Sleman, mengarahkan agar dilakukan pengukuran ulang oleh tim gabungan dari BPN dan ahli lingkungan dari Universitas Gadjah Mada. Proses ini mencakup survei lapangan yang berlangsung selama tiga bulan, termasuk analisis dampak erosi pada ekosistem sungai.

c. Putusan Pengadilan dan Alasan

Pada tahun 2021, Pengadilan Tinggi Yogyakarta menerima sebagian dari tuntutan yang diajukan oleh Penggugat, dan menetapkan batas baru berdasarkan lokasi sungai sebelum terjadinya erosi pada tahun 2010, dengan penyesuaian untuk pergeseran alami yang wajar. Hakim menyatakan bahwa meskipun Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan landasan bagi hak pribadi, Undang-Undang Pokok Agraria memiliki kekuatan yang lebih besar dalam konteks tanah adat, di mana norma sosial serta bukti tradisional harus lebih diutamakan untuk mencegah terjadinya ketidakadilan. Keputusan ini berlandaskan pada bukti teknis seperti foto satelit dan pengukuran erosi serta pendapat dari saksi ahli, yang menunjukkan bahwa pergeseran sungai tidak sepenuhnya merupakan proses alami, melainkan dipengaruhi secara negatif oleh pembangunan yang dilakukan oleh Tergugat di hulu sungai. Tergugat diwajibkan untuk membongkar pagar dan memberikan kompensasi sebesar Rp 15 juta kepada komunitas adat untuk rehabilitasi sungai tersebut. Keputusan ini bersifat final dan tidak dapat diajukan kasasi ke Mahkamah Agung.

d. Implikasi Yuridis dan Praktis

Kasus ini mencerminkan pertentangan antara hukum perdata klasik (KUHP Perdata) dan hukum agraria sosial (UUPA), di mana pengadilan mengambil langkah inklusif dalam melindungi hak-hak adat. Dampak praktisnya adalah proses penyelesaian yang sangat lama (lebih dari 2 tahun) dan biaya survei lingkungan yang tinggi, menunjukkan perlunya mekanisme ADR seperti mediasi yang berbasis pada adat untuk meningkatkan efisiensi. Dari segi yuridis, keputusan ini memperkuat prinsip keberagaman hukum di Indonesia, tetapi juga menimbulkan pertanyaan: bagaimana cara menentukan "pergeseran yang wajar" tanpa adanya standar yang nasional? Dalam konteks yang lebih luas, kasus ini ikut andil dalam perbincangan tentang efek perubahan iklim terhadap sengketa lahan, serta mendorong penyatuan aspek lingkungan ke dalam hukum perdata, seperti yang tercantum dalam Undang-Undang No. 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Sengketa mengenai batas tanah adalah salah satu bentuk konflik lahan yang paling sering terjadi dan rumit di Indonesia, melibatkan tidak hanya aspek teknis seperti pengukuran dan bukti fisik, tetapi juga dimensi hukum, sosial, dan ekonomi. Dalam analisis yang terdapat dalam artikel ini, yang merujuk pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP Perdata) dan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960, konflik ini diartikan sebagai perselisihan mengenai garis pemisah antar bidang tanah, sering kali disebabkan oleh ketidakjelasan batas fisik, perubahan kondisi geografi, atau kesalahan administrasi. Proses penyelesaian melalui jalur litigasi (pengadilan) atau non-litigasi (mediasi dan arbitrase) menunjukkan perlunya penyesuaian antara hukum perdata yang bersifat individual dan prinsip fungsi sosial tanah, di tengah berbagai tantangan praktis seperti biaya yang tinggi, waktu yang lama, dan ketidaksesuaian antara norma hukum positif dan adat.

Studi kasus dari keputusan pengadilan—termasuk Kasus 1 di Jakarta Pusat (konflik perkotaan akibat kesalahan pengukuran) dan Kasus 2 di Yogyakarta (konflik pedesaan yang melibatkan tanah adat dan perubahan aliran sungai)—menunjukkan penerapan hukum ini dalam kehidupan nyata. Kedua kasus tersebut menekankan pentingnya bukti teknis seperti pengukuran laser, foto dari satelit, dan keterangan ahli sebagai faktor utama, sambil mempertimbangkan aspek sosial untuk mencapai keadilan. Implikasi hukumnya mencakup hambatan dalam

pembangunan, peningkatan biaya litigasi, dan kemungkinan terjadinya konflik sosial, yang dapat mengurangi kepastian hukum dan stabilitas nasional. Lebih jauh, sengketa ini menyumbang pada tantangan global seperti perubahan iklim dan urbanisasi, yang memerlukan penyesuaian hukum untuk mendukung Sustainable Development Goals (SDGs), terutama Tujuan 16 tentang perdamaian dan keadilan.

Rekomendasi kebijakan yang diusulkan, seperti digitalisasi pengukuran tanah, penguatan alternatif penyelesaian sengketa (ADR), harmonisasi hukum, pendidikan publik, dan peningkatan kapasitas institusi, bertujuan untuk mencegah dan menyelesaikan sengketa secara efektif. Dengan penerapan inovasi seperti sistem GIS dan blockchain, serta fokus pada mediasi adat, Indonesia dapat mengurangi jumlah sengketa batas—yang saat ini mencapai sekitar 35% dari total sengketa lahan—dan mendukung pembangunan berkelanjutan. Penelitian lebih lanjut diperlukan untuk menilai dampak dari rekomendasi ini, terutama dalam konteks perubahan iklim dan teknologi digital, agar hukum perdata di Indonesia tetap relevan dan adil bagi semua pihak. Pada akhirnya, penyelesaian sengketa batas tanah yang efisien tidak hanya memperkuat hak individu dan komunitas, tetapi juga mendukung harmoni sosial dan ekonomi di tingkat nasional.

5.2 Saran

Penulis dianjurkan untuk mendorong penggunaan teknologi seperti GIS dan blockchain dalam proses digitalisasi pengukuran dan pendaftaran tanah demi meningkatkan akurasi data serta mengurangi terjadinya konflik. Penguatan mekanisme penyelesaian sengketa alternatif (ADR), termasuk mediasi yang berbasis adat, juga sangat penting untuk memastikan efisiensi dan keadilan sosial. Adaptasi hukum antara KUH Perdata, UUPA, dan hukum adat harus diprioritaskan untuk meminimalkan konflik norma yang ada. Peningkatan kemampuan lembaga seperti BPN dan pengadilan dalam verifikasi data teknis akan membantu mempercepat penyelesaian sengketa. Akhirnya, diperlukan penelitian lebih lanjut untuk memahami pengaruh perubahan iklim dan urbanisasi terhadap sengketa batas tanah, serta evaluasi efektivitas teknologi dan mekanisme ADR dalam konteks yang lebih luas.

REFERENCE

- Beranda. (n.d.). Halo JPN | Beranda. <https://halojpn.kejaksaan.go.id/publik/d/permohonan/2025-UZ8P>
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek).
- Laporan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Indonesia.
- MariNews. (2025, 27). Yurisprudensi MA RI: Perbedaan Batas Dan Luas Tanah. Yurisprudensi MA RI: Perbedaan Batas dan Luas Tanah. <https://marinews.mahkamahagung.go.id/putusan/yurisprudensi-ma-ri-perbedaan-batas-dan-luas-tanah-0uH>
- Putusan Mahkamah Agung RI (berbagai tahun).
- Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960.
- Wajdi, Wijaya, A. P., Muhlizar, Harmuzan, & Kartika, M. (2024). Penerapan Hukum Perdata dalam Penyelesaian Sengketa Properti di Medan: Studi Kasus Pengadilan Negeri Medan. Judge : Jurnal Hukum , 5(03), 86-90. <https://doi.org/10.54209/judge.v5i03.803>