

# ANALISIS HUKUM MENGENAI KETIDAKJELASAN BATAS TANAH DALAM TRANSAKSI PROPERTI DI ERA DIGITAL<sup>1</sup>

Oleh: Febriyanti Ambat<sup>2</sup>

Feiby S. Wewengkang<sup>3</sup>

Dientje Rumimpunu<sup>4</sup>

Ilmu Hukum, Universitas Sam Ratulangi

## Abstrak

Pariwisata Ketidakjelasan batas tanah merupakan persoalan yang sering muncul dalam transaksi properti dan dapat memicu sengketa antara para pihak. Dalam praktiknya, batas tanah yang tidak jelas menyebabkan tumpang tindih kepemilikan, klaim ganda, hingga kerugian ekonomi dan sosial. Masalah ini semakin kompleks di era digital, ketika transaksi properti dilakukan melalui platform online tanpa verifikasi langsung di lapangan, sehingga informasi yang ditampilkan tidak selalu sesuai dengan kondisi fisik. Perkembangan teknologi digital, termasuk pemetaan berbasis geospasial, sistem informasi pertanahan elektronik, serta pemasaran properti melalui marketplace online, memberikan peluang baru untuk meningkatkan efisiensi dan transparansi transaksi. Namun, penerapannya belum sepenuhnya mampu mengatasi ketidakjelasan batas tanah, terutama di daerah yang masih bergantung pada cara tradisional dalam menentukan batas kepemilikan. Studi ini menunjukkan bahwa ketidakjelasan batas tanah dalam transaksi properti di era digital tidak hanya berdampak pada aspek hukum, tetapi juga pada stabilitas sosial dan ekonomi masyarakat. Oleh karena itu, diperlukan sinergi antara modernisasi teknologi, peran masyarakat, dan praktik administrasi pertanahan yang lebih tertib agar transaksi properti dapat berlangsung dengan kepastian hukum dan mengurangi potensi sengketa.

**Kata Kunci:** Batas Tanah, Transaksi Properti, Era Digital, Kepastian Hukum.

## I. PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Peraturan-peraturan mengenai tanah di Indonesia telah tercantum di dalam Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang memuat tentang pokok-pokok

dari Hukum Tanah Nasional Indonesia. Pasal 19 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan- ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> Artikel Skripsi

<sup>2</sup> Mahasiswa, pada Fakultas Hukum Unsrat  
NIM 20071101499

<sup>3</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum  
<sup>4</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

<sup>5</sup> Undang-Undang Republik Indonesia tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, UU No. 5 Tahun 1960, Pasal 19 ayat (1).

Batas tanah adalah garis khayal yang membatasi suatu bidang tanah dengan bidang tanah lain. Batas tanah ini penting untuk menentukan luasan dan kepemilikan tanah, serta untuk menghindari sengketa dengan pemilik tanah di sekitarnya. Ketidakjelasan atau perselisihan mengenai batas-batas tanah seringkali menjadi pemicu konflik lahan. Tanah yang tidak memiliki batas yang jelas dapat menghasilkan klaim ganda dan ketidakpastian hukum, yang pada gilirannya memicu sengketa. Konflik lahan adalah salah satu masalah sosial dan ekonomi yang sering terjadi di seluruh dunia. Konflik semacam ini dapat melibatkan berbagai pihak, seperti petani, pemilik tanah, pemerintah, perusahaan, dan komunitas lokal.<sup>6</sup>

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, selanjutnya disebut Permen ATR/BPN No. 16/2021, hadir sebagai instrumen hukum yang mengatur secara komprehensif mengenai mekanisme penetapan batas bidang tanah dalam rangka pendaftaran tanah.<sup>7</sup>

Berdasarkan data Kementerian Komunikasi dan Informatika, transaksi properti secara online mengalami peningkatan sebesar 35% pada tahun 2022 dibandingkan tahun sebelumnya.<sup>8</sup> Hal ini menunjukkan adanya pergeseran pola transaksi properti yang memerlukan adaptasi dalam aspek regulasi dan perlindungan hukum, terutama terkait

kejelasan batas tanah. Ketidakjelasan batas tanah dalam transaksi properti di era digital dapat terjadi karena berbagai faktor, antara lain: ketidak akuratan data spasial yang ditampilkan dalam platform digital, ketidaksesuaian antara informasi yang diiklankan dengan kondisi fisik di lapangan, dan keterbatasan pemahaman konsumen terhadap aspek legal dari properti yang ditransaksikan secara digital.<sup>9</sup>

Potensi masalah ini semakin diperparah dengan minimnya verifikasi langsung oleh konsumen terhadap batas fisik tanah sebelum melakukan transaksi, yang tidak jarang berujung pada sengketa pertanahan. Permen ATR/BPN No. 16/2021 telah mengatur prosedur penetapan batas bidang tanah melalui tiga metode yaitu metode terestris, fotogrametris, pengukuran menggunakan teknologi satelit.

Ketiga metode tersebut memungkinkan penetapan batas tanah dengan tingkat akurasi yang tinggi. Namun, implementasi ketentuan ini menghadapi berbagai kendala, seperti keterbatasan sumber daya manusia yang memiliki kompetensi dalam penggunaan teknologi pengukuran, keterbatasan akses terhadap peralatan pengukuran di daerah terpencil, dan resistensi masyarakat terhadap metode pengukuran modern. Pasal 19 Peraturan Menteri ATR/BPN No. 16/2021 secara eksplisit menegaskan bahwa penetapan batas bidang tanah harus melibatkan pemilik tanah yang berbatasan atau kuasanya, kecuali untuk batas bidang tanah yang telah ditetapkan.<sup>10</sup>

Ketentuan ini mengakomodasi prinsip kontradiktur delimitasi yang menjadi landasan penting dalam penetapan batas tanah. Dalam konteks transaksi

I. <sup>6</sup> JEKTV NEW.COM, *PENYEBAB TERJADINYA KONFLIK LAHAN, MEMAHAMI SUMBER KETEGANGAN AGRARIA*

II. [HTTPS://JEKTVNEWS.DISWAY.ID/READ/11564/PENYEBAB-TERJADINYA-KONFLIK-LAHAN-MEMAHAMI-SUMBER-KETEGANGAN-AGRARIA](https://JEKTVNEWS.DISWAY.ID/READ/11564/PENYEBAB-TERJADINYA-KONFLIK-LAHAN-MEMAHAMI-SUMBER-KETEGANGAN-AGRARIA)

<sup>7</sup> Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor

16 Tahun 2021 tentang *Penetapan Batas Bidang Tanah*.

<sup>8</sup> Kementerian Komunikasi dan Informatika. (2023). *Statistik Ekonomi Digital Indonesia 2022*. Jakarta: Kemenkominfo, hlm. 45.

<sup>9</sup> Ismail, Nurhasan. (2022). *Problematika Hukum dalam Transaksi Properti Digital*. Jurnal Hukum Bisnis, 6(1), hlm. 78-92.

<sup>10</sup> Ibid, Pasal 19

properti di era digital, prinsip ini seringkali terabaikan karena transaksi dilakukan tanpa interaksi langsung antara penjual dan pembeli, serta minimnya keterlibatan pemilik tanah yang berbatasan dalam proses penetapan batas. Permasalahan ketidakjelasan batas tanah dalam transaksi properti di era digital juga diperburuk dengan belum optimalnya integrasi sistem informasi pertanahan dengan platform transaksi properti digital. Meskipun Kementerian ATR/BPN telah mengembangkan sistem informasi pertanahan berbasis digital, masih terdapat kesenjangan antara data yang tersedia dalam sistem tersebut dengan informasi yang ditampilkan dalam platform transaksi properti digital.<sup>11</sup>

Transaksi properti yang melibatkan objek tanah yang belum terdaftar (belum bersertifikat) memiliki risiko ketidakjelasan batas yang lebih tinggi, mengingat belum adanya penetapan batas yang definitif dari otoritas pertanahan. Meskipun Permen ATR/BPN No. 16/2021 mengatur mengenai penetapan batas untuk tanah yang belum terdaftar, implementasinya masih menghadapi kendala, terutama terkait dengan pembuktian hak dan riwayat penguasaan tanah. Dalam konteks transaksi properti di era digital, informasi mengenai status hukum tanah yang belum terdaftar seringkali tidak disampaikan secara komprehensif kepada calon pembeli. Data dari Kementerian ATR/BPN menunjukkan bahwa hingga tahun 2022, dari sekitar 126 juta bidang tanah di Indonesia, baru sekitar 60% yang telah terdaftar dan memiliki sertifikat.<sup>12</sup> Artinya, masih terdapat sekitar 40% bidang tanah yang belum terdaftar dan berpotensi mengalami permasalahan terkait ketidakjelasan batas, terutama ketika menjadi objek transaksi properti di era digital. Kondisi ini

diperparah dengan kesenjangan capaian pendaftaran tanah antara wilayah perkotaan dan perdesaan, dimana wilayah perdesaan cenderung memiliki persentase tanah terdaftar yang lebih rendah. Implikasi hukum dari ketidakjelasan batas tanah dalam transaksi properti di era digital sangat kompleks, meliputi potensi sengketa pertanahan, pembatalan transaksi properti, kerugian finansial bagi pihak yang bertransaksi, hingga tuntutan pidana terkait penipuan dalam jual beli properti.<sup>13</sup>

Kampung Haasi Kabupaten Siau Tagulandang Biaro Kecamatan Tagulandang merupakan salah satu wilayah yang memiliki karakteristik geografis berupa wilayah kepulauan dengan kepadatan penduduk yang meningkat yang terdiri dari 331 keluarga dengan jumlah penduduk 928 jiwa, serta meningkatnya kebutuhan terhadap lahan untuk pemungkiman maupun kegiatan ekonomi lainnya. Namun demikian, masih banyak bidang tanah yang belum terdaftar secara resmi di Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan belum memiliki penempatan batas yang pasti dan terverifikasi. Kondisi ini menyebabkan banyak transaksi tanah dilakukan berdasarkan klaim sepihak atau warisan turun-temurun tanpa tanda serta dokumen yang sah dan batas fisik yang terukur pasti. Dalam era digital, pemerintah telah mendorong modernisasi sistem pertanahan, seperti melalui penerapan pendaftaran tanah secara elektronik (*e-land registry*) dan pemanfaatan teknologi geospasial. Namun, implementasi teknologi ini masih belum merata, terutama di daerah terpencil dan kepulauan seperti Kampung Haasi.

Masyarakat diwilayah ini masih bergantung pada cara-cara konvensional dalam menentukan batas tanah berdasarkan batas-batas alami seperti pohon, batu, pagar dan kesepakatan antara kedua belah pihak. Hal ini rawan

<sup>11</sup> Sitorus, Oloan. (2023). *Integrasi Sistem Informasi Pertanahan dalam Mendukung Transaksi Properti Digital*. Jurnal Kebijakan Pertanahan, 12(1), hlm. 23-38.

<sup>12</sup> Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. (2023).

*Laporan Kinerja Kementerian ATR/BPN Tahun 2022*. Jakarta: Kementerian ATR/BPN, hlm. 67.

<sup>13</sup> Hutagalung, Arie S. (2022).

*Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Indonesia: Teori dan Praktik*. Jakarta: Rajawali Pers, hlm. 112.

menimbulkan sengketa, terutama ketika tanah tersebut diperjualbelikan atau diwariskan kepada pihak lain. Permasalahan menjadi semakin kompleks ketika tidak ada sinkronisasi antara peta partisipatif masyarakat, data spasial resmi dari BPN, serta dokumen-dokumen administratif yang digunakan dalam transaksi properti.

Perkembangan teknologi geospasial yang pesat, seperti penggunaan drone untuk pemetaan, teknologi *Light Detection and Ranging* (LiDAR), dan *Geographic Information System* (GIS) berbasis *cloud*, memberikan peluang untuk meningkatkan akurasi penetapan batas tanah.<sup>14</sup> Permen ATR/BPN No. 16/2021 telah mengakomodasi penggunaan teknologi tersebut dalam penetapan batas bidang tanah. Namun, implementasinya masih terkendala oleh berbagai faktor, seperti keterbatasan anggaran, minimnya kompetensi SDM dalam pengoperasian teknologi tersebut, dan belum meratanya infrastruktur penunjang di seluruh wilayah Indonesia.

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang dilaksanakan oleh Kementerian ATR/BPN bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah masyarakat, termasuk kejelasan mengenai batas tanah. Dalam pelaksanaannya, program ini telah memanfaatkan teknologi geospasial untuk meningkatkan efisiensi dan akurasi pengukuran dan pemetaan bidang tanah. Namun, masih terdapat kesenjangan antara data hasil PTSL dengan informasi yang ditampilkan dalam platform transaksi properti digital, yang berpotensi menimbulkan permasalahan ketidakjelasan batas tanah.<sup>15</sup> Dalam rangka meminimalisir permasalahan yang dapat ditimbulkan, maka Kementerian ATR/BPN memerlukan implementasi terhadap peraturan yang mengatur terkait

pendaftaran tanah sebagai acuan terhadap pelaksanaan pengukuran dan pemetaan kadastral. Dalam hal ini, implementasi yang perlu dilakukan yaitu terhadap beberapa kegiatan yang terdapat dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Implementasi ini diperlukan sebagai pedoman dalam penyelesaian permohonan Pengukuran Bidang Tanah karena dengan adanya peraturan tersebut dapat memperkenalkan kerangka kerja baru dalam proses pendaftaran tanah yang mempengaruhi prosedur pengukuran bidang tanah.

## B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pengaturan hukum mengenai batas tanah dalam transaksi properti?
2. Bagaimana penyelesaian batas tanah terhadap permasalahan ketidakjelasan batas tanah dalam transaksi properti?

## C. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan ini yaitu penelitian hukum yuridis normatif. Penelitian ini adalah dari sifat dan ruang lingkup disiplin hukum, dimana disiplin itu diwujudkan sebagai suatu sistem yang memberi pandangan tentang kenyataan, yang biasanya mencakup disiplin analitis dan disiplin prespektif.<sup>16</sup>

Penelitian yuridis normatif pada dasarnya mengkaji aspek-aspek internal dari hukum positif. Hukum positif adalah aturan atau norma

<sup>14</sup> Wahyuni, Endang Sri. (2023). Pemanfaatan Teknologi Geospasial dalam Pendaftaran Tanah di Indonesia. *Jurnal Penelitian Hukum De Jure*, 23(1), hlm. 45-60.

<sup>15</sup> Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor

6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

<sup>16</sup> Depri Liber Sonata, Metode penelitian hukum normatif, *Fiat justitia*, Vol.8, No.1

hukum yang ditetapkan oleh pihak berwenang dan berlaku disuatu wilayah atau negara tertentu. Hukum positif mencakup tentang ketentuan hukum yang mengatur kehidupan Masyarakat, negara dan hubungan antar keduanya.<sup>17</sup> Dalam penulisan ini, penulis menggunakan metode pengumpulan data kepustakaan (library research) yaitu dengan cara mempelajari berbagai buku kajian hukum, yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas dan sumber-sumber tertulis lainnya, yang berupa:

1. Bahan Hukum Primer: Peraturan Perundang-undangan.
2. Bahan Hukum Sekunder: Literatur, Jurnal-jurnal hukum.
3. Pengolahan data penelitian: Kemudian dengan bahan penelitian tersebut penulis kemudian menghubungkan dengan permasalahan yang menjadi pokok bahasan. Bahan yang di kumpulkan kemudian akan di susun dalam bentuk karya ilmiah.

## II. PEMBAHASAN

### A. Pengaturan Hukum Mengenai Batas Tanah

#### Dalam Transaksi Properti

Pengaturan hukum mengenai batas tanah di Indonesia secara konstitusional berpijakan pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat."<sup>18</sup> Di

Indonesia, hukum tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). UUPA mengatur berbagai aspek terkait tanah, termasuk hak atas tanah. Pasal 19 UUPA ayat (1) UUPA menegaskan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Pasal ini mengatur tentang kewajiban pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah guna menjamin kepastian hukum atas hak atas tanah, termasuk penetapan batas bidang tanah. Pendaftaran tanah dilakukan dengan tujuan memberikan perlindungan hukum dan menghindari sengketa yang sering terjadi akibat ketidakjelasan batas tanah.<sup>19</sup>

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 yang termuat di dalam pasal 19A menjelaskan bahwa kesepakatan para pihak yang berkepentingan dalam penetapan batas bidang tanah menjadi unsur yang sangat penting dan diupayakan untuk dapat terlaksana dalam kegiatan pendaftaran tanah baik sporadik maupun sistematis. Di dalam pasal tersebut juga ditegaskan bahwa pemilik tanah wajib memasang tanda batas yang disepakati oleh pemilik tanah yang berbatasan dan pemilik tanah wajib menjaga dan memelihara tanda batas tanah tersebut. Hal ini mengisyaratkan agar penetuan batas bidang tanah yang sedang didaftar dalam penelitian data fisik di lapangan

<sup>17</sup> Pengertian Hukum Positif: Pilar Utama Sistem Hukum Modern

<sup>18</sup> Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 33 ayat (3).

<sup>19</sup>JDIH Kabupaten Tanah Laut, *Hukum Tentang Tanah* tersedia di [https://jdih.tanahlautkab.go.id/artikel\\_hukum/detail/hukum-tentang-tanah](https://jdih.tanahlautkab.go.id/artikel_hukum/detail/hukum-tentang-tanah)

harus diketahui kebenarannya oleh pemilik tanah yang bersebelahan dengan turut menandatangani surat pernyataan pemasangan tanda batas dan persetujuan pemilik yang berbatasan. Selain itu, di dalam pasal tersebut juga mewajibkan satgas fisik atau petugas ukur pada saat melaksanakan pengukuran melakukan pemotretan terhadap tanda batas yang dipasang oleh pemilik tanah yang mencantumkan lokasi dan koordinat atau biasa disebut dengan *geotagging*. Tujuannya adalah, selain kelengkapan berkas, *geotagging* juga bertujuan sebagai data tambahan yang digunakan oleh satgas fisik atau petugas ukur dalam mengidentifikasi batas tanah yang hilang dikemudian hari.<sup>20</sup>

Era digitalisasi membawa perubahan signifikan dalam sistem pendaftaran tanah. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) telah mengembangkan sistem elektronik melalui Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Sistem Elektronik Pendaftaran Tanah. Dalam pasal 2 menegaskan bahwa : (1). Pelaksanaan pendaftaran tanah dapat dilakukan secara elektronik. (2). Pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi: a. pendaftaran tanah untuk pertama kali; dan b. pemeliharaan data pendaftaran tanah. (3). Pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diselenggarakan melalui Sistem Elektronik. (4). Pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik diberlakukan secara bertahap yang ditetapkan

oleh Menteri. Sistem ini bertujuan meningkatkan efisiensi pelayanan sambil tetap menjaga kepastian hukum.

## B. Penyelesaian Permasalahan Ketidakjelasan

### Batas Tanah dalam Transaksi Properti

Ketidakjelasan batas tanah merupakan salah satu permasalahan kompleks yang sering muncul dalam transaksi properti di Indonesia. Permasalahan batas tanah tidak hanya berpotensi menimbulkan konflik antarpihak, tetapi juga dapat menghambat proses transaksi properti dan mengurangi nilai investasi properti itu sendiri. Oleh karena itu, pemahaman mengenai mekanisme penyelesaian yang tepat menjadi sangat penting bagi semua pihak yang terlibat dalam transaksi properti. Penyelesaian permasalahan ketidakjelasan batas tanah dalam transaksi properti di Indonesia merupakan isu yang sangat krusial mengingat banyaknya sengketa yang muncul akibat batas tanah yang tidak terdefinisi dengan jelas. Ketidakjelasan batas ini sering kali disebabkan oleh kurangnya pengukuran resmi, dokumen yang tidak lengkap, serta perubahan batas yang tidak terdokumentasikan secara hukum. Akibatnya, para pihak yang terlibat dalam transaksi properti menghadapi risiko konflik dan ketidakpastian hukum yang berujung pada sengketa panjang. Permasalahan ini dapat terjadi karena berbagai faktor, mulai dari ketidakakuratan dalam pemetaan, hilangnya tanda batas fisik, hingga

<sup>20</sup>Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang perubahan ketiga atas

Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, pasal 19A,19B,19C,19D

ketidaksesuaian antara dokumen legal dengan kondisi lapangan.

Teknologi memiliki peran penting dalam memastikan ketepatan batas tanah di era digital. Juru ukur tanah profesional modern menggunakan banyak perangkat digital, termasuk sistem GPS dengan pencitraan satelit, stasiun jarak elektronik pemindai 3D, teodolit, dan drone untuk menentukan batas-batas properti. Jarak dan sudut dapat diukur secara tepat dan sangat cepat dan data dapat diintegrasikan melalui perangkat lunak untuk membuat berbagai jenis survei tanah.

Jenis yang paling umum adalah survei kadaster, yang menetapkan batas-batas dan dimensi properti. Survei kadaster memiliki banyak kegunaan, seperti ALTA untuk mengalikan hak milik atas properti, atau survei tanah yang menetapkan batas-batas properti bagi pemilik.<sup>21</sup> Dalam transaksi properti, peran Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sangat penting untuk memastikan bahwa batas tanah yang tercantum dalam sertifikat sesuai dengan batas fisik di lapangan.

Menurut Susilowati (2021), PPAT bertanggung jawab memeriksa keabsahan sertifikat tanah sebelum melakukan transaksi jual beli. Jika ditemukan ketidakjelasan batas tanah, PPAT harus meminta klarifikasi lebih lanjut dari pemilik tanah atau melakukan pengecekan ulang ke Badan Pertanahan Nasional

(BPN).

Notaris bertanggung jawab dengan adanya kebenaran materiil atas akta yang dibuatnya baik secara perdata, pidana, maupun berdasarkan Peraturan Jabatan Notaris serta terhadap kode etik notaris. Bahwa notaris dalam menjalankan tugasnya berdasarkan keterangan para penghadap sendiri yang dikategorikan sesuai fakta dan bukti bukti formal dari institusi pembuatnya yang dimiliki oleh Notaris & PPAT. Misalnya, KTP yang dibuat oleh Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil.<sup>22</sup>

Peran notaris dalam penyelesaian sengketa tanah melalui pendekatan hukum sangat terkait dengan berbagai peraturan perundang-undangan yang mengatur aspek agraria di Indonesia. Notaris memiliki peran krusial dalam memastikan bahwa dokumen-dokumen yang terkait dengan transaksi kepemilikan tanah dibuat dengan jelas dan sah secara hukum sesuai dengan ketentuan UUPA.<sup>23</sup>

Kementerian ATR/BPN memperkenalkan sertifikat elektronik di era digital ini. Ini merupakan langkah positif menuju peningkatan dan modernisasi layanan kami. Di era digitalisasi, masyarakat sangat dimudahkan karena segala aktivitas yang menunjang kehidupan menjadi lebih praktis dan modern. Kemajuan teknologi telah memungkinkan untuk memindahkan laporan yang diproduksi secara tradisional ke struktur arsip elektronik, yang akan berfungsi sebagai alat bukti yang penting. Ini digunakan

<sup>21</sup> Getac, *Meningkatkan Efisiensi dengan Teknologi Tangguh: Sebuah Inovasi Digital Dalam Survei Tanah* Tersedia di <https://www.getac.com/intl/blog/land-surveying/>

<sup>22</sup> Muhamad Anas Fahrurrozie, Ery Agus Priyono, *Peranan Notaris Dan PPAT Dalam*

*Perjanjian Melalui Media Elektronik*, NOTARIUS, Volume 17 Nomor 1 (2024) hlm 539

<sup>23</sup> Ana Indrawati, *Jurnal Cendekia Ilmiah : Peran Notaris dalam Penyelesaian Sengketa Tanah : Pendekatan Hukum dan Praktis* Vol.3, No.5, 2024

untuk mengupayakan mengintegrasikan data milik Kementerian ATR/BPN. Sinkronisasi antara data dan semua informasi melalui sertifikat elektronik berpotensi memberikan perlindungan hukum kepada masyarakat yang tentunya, perlindungan dokumen pendaftaran tanah seperti akta hak milik dan karya berhak cipta lebih mudah dilacak bila diubah menjadi dokumen pendaftaran tanah elektronik.

### III. PENUTUP

#### 1. Simpulan

a. Pengaturan hukum mengenai batas tanah telah di atur dalam perundang-undangan, khususnya dalam Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional No 16 Tahun 2021 tentang penempatan dan pendaftaran bidang tanah. Aturan ini memberikan kepastian hukum dengan mewajibkan adanya penetapan batas yang disertai pengukuran, pemetaan, serta pencatatan dalam sertifikat tanah. Ketidakjelasan batas tanah dalam transaksi properti di Kampung Haasi, Kabupaten Sitaro merupakan permasalahan serius yang dapat menimbulkan sengketa hukum, baik antar individu maupun antar individu dengan lembaga negara. Oleh karena itu, diperlukan penguatan sistem pendaftaran tanah berbasis digital, peningkatan kapasitas petugas ukur, serta sinergi antara Badan Pertanahan Nasional (BPN), notaris/PPAT dan pihak-pihak bertransaksi.

b. Penyelesaian ketidakjelasan batas tanah dalam transaksi properti dapat dilakukan melalui pengukuran ulang oleh pihak berwenang, mediasi antar pemilik lahan, dan pembaruan data pertanahan. Penggunaan teknologi digital seperti peta berbasis GIS dan

sertifikat elektronik juga menjadi solusi penting untuk meningkatkan kepastian hukum serta mencegah terjadinya sengketa di masa mendatang.

#### 2. Saran

- a. Perlu pentingnya penerapan kerangka hukum seperti Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen ATR/BPN) Nomor 16 Tahun 2021, tentang penetapan batas bidang tanah dengan mendorong sosialisasi yang lebih luas kepada masyarakat, peningkatan kapasitas aparatur pertanahan, serta pengawasan yang lebih ketat dalam pelaksanaan pengukuran dan penetapan batas. Hal ini bertujuan untuk memperkuat kepastian hukum, mencegah sengketa, dan meningkatkan kepercayaan dalam transaksi properti.
- b. Untuk mengatasi penyelesaian ketidakjelasan batas tanah, disarankan agar pemerintah memperkuat sistem pendaftaran tanah berbasis digital dan geospasial, meningkatkan kualitas dan integritas data pertanahan, serta mengoptimalkan peran Badan Pertanahan Nasional (BPN), notaris/PPAT, dan aparat desa dalam verifikasi batas. Edukasi masyarakat dan penyelesaian sengketa melalui mediasi juga perlu ditingkatkan guna mewujudkan kepastian hukum dalam transaksi properti

#### DAFTAR PUSTAKA

Undang-Undang Republik Indonesia tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, UU No. 5 Tahun 1960, Pasal 19 ayat (1).

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang *Penetapan Batas Bidang Tanah*.

Kementerian Komunikasi dan Informatika. (2023). *Statistik Ekonomi Digital Indonesia 2022*. Jakarta: Kemenkominfo, hlm. 45.

Ismail, Nurhasan. (2022). *Problematika Hukum dalam Transaksi Properti Digital*. Jurnal Hukum Bisnis, 6(1), hlm. 78-92.

Ibid, Pasal 19

Sitorus, Oloan. (2023). *Integrasi Sistem Informasi Pertanahan dalam Mendukung Transaksi Properti Digital*. Jurnal Kebijakan Pertanahan, 12(1), hlm. 23-38.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. (2023). *Laporan Kinerja Kementerian ATR/BPN Tahun 2022*. Jakarta: Kementerian ATR/BPN, hlm. 67.

Hutagalung, Arie S. (2022). *Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Indonesia: Teori dan Praktik*. Jakarta: Rajawali Pers, hlm. 112.

Wahyuni, Endang Sri. (2023). Pemanfaatan Teknologi Geospasial dalam Pendaftaran Tanah di Indonesia. *Jurnal Penelitian Hukum De Jure*, 23(1), hlm. 45-60.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Depri Liber Sonata, Metode penelitian hukum normatif, Fiat justitia, Vol.8, No.1

Pengertian Hukum Positif: Pilar Utama Sistem Hukum Modern

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 33 ayat (3).

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang perubahan ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, pasal 19A,19B,19C,19D

Muhamad Anas Fahrurrozie, Ery Agus Priyono, *Peranan Notaris Dan PPAT Dalam Perjanjian Melalui Media Elektronik*, NOTARIUS, Volume 17 Nomor 1 (2024) hlm 539

Ana Indrawati, Jurnal Cendekia Ilmiah : *Peran Notaris dalam Penyelesaian Sengketa Tanah : Pendekatan Hukum dan Praktis* Vol.3,No.5,2024

Transaksi Properti Di Era Digital  
lama proses penelitian. 6 bulan



## IDENTITAS PENULIS

Febriyanti Ambat  
Nim 20071101499  
Tahun masuk kuliah 2020  
Tahun selesai 2025  
Dosen Pembimbing 1:  
Feiby S. Wewengkang S.H, M.H  
Dosen Pembimbing 2:  
Dientje Rumimpunu, S.H, M.H  
Judul skripsi:  
Analisis Hukum Mengenai  
Ketidakjelasan Batas Tanah Dalam