

**PENERAPAN ASAS KONTRADIKTUR DELIMITASI
PADA PELAKSANAAN PROGRAM PENDAFTARAN TANAH
SISTEMATIS LENGKAP
DI KABUPATEN PATI**

Skripsi

Diajukan untuk memenuhi Sebagai Persyaratan memperoleh
Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum
Program kekhususan Hukum Perdata



Diajukan oleh :
Firda Rahmalinda
30301800166

**PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2022**

**PENERAPAN ASAS KONTRADIKTUR DELIMITASI
PADA PELAKSANAAN PROGRAM PENDAFTARAN TANAH
SISTEMATIS LENGKAP
DI KABUPATEN PATI**



Peni Rinda Listyawati, S.H., M.Hum
NIDN : 0618076001

Tanggal, 2 Januari 2022

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

“Allah akan meninggikan orang-orang yang beriman diantaramu dan orang-orang yang diberi ilmu pengetahuan beberapa derajat”

(Q.S. Al-Mujadalah : 11)

“Ketahuilah bahwa kemenangan bersama kesabaran, kelapangan bersama kesempatan, dan kesulitan bersama kemudahan”

(HR. Tirmidzi)



PERSEMBAHAN

- 1) Ayah dan Ibu tersayang atas dukungan, serta doanya.
- 2) Almamater Universitas Islam Sultan Agung

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan segala rahmat dan hidayah-Nya kepada penulis sehingga dapat menyusun dan menyelesaikan skripsi ini sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan jenjang Pendidikan Strata Satu (S1) pada Sarjana Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung yang berjudul **“Penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi Pada Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap”**.

Dalam menyelesaikan skripsi ini penulis tidak terlepas dari bantuan, bimbingan, serta motivasi dari berbagai pihak yang diberikan kepada penulis. Oleh sebab itu pada kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terima kasih untuk kedua orang tua penulis. Untuk Ayah dan Ibu yang selalu memberikan kasih sayang, nasehat, serta doa sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini, dan rasa hormat serta ucapan terimakasih kepada:

1. Bapak Drs. H. Bedjo Santoso, M.T., Ph.D., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
2. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E. Akt., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
3. Ibu Dr. Hj. Widayati, S.H., M.H., selaku Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
4. Bapak Dr. Arpangi, S.H., M.Hum., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
5. Ibu Dr. Hj. Aryani Witasari, S.H., M.Hum., selaku Kaprodi S1 Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.

6. Bapak Denny Suwondo, S.H., M.H., selaku Sekretaris Prodi S1 Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
7. Bapak Maryanto, S.H., M.H., selaku Dosen Wali
8. Bapak ibu Dosen Pengajar serta para staff di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
9. Ibu Hj. Peni Rinda Listyawati, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing
10. Bapak Solikin, A.Ptnh, M.H., selaku Kepala Penetapan Hak dan Pendaftaran pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pati.
11. Bapak Budi Sulistiyono, A.Ptnh, M.M., selaku Kepala Seksi Survey dan Pemetaan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pati.
12. Bapak Muhammad, S.H., selaku Pejabat Fungsional Penata Kadasteral pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pati.
13. Kedua orang tua penulis tercinta, Ayah Solikin dan Ibu Dwi Handayani Budiyanti yang telah memberikan semangat, nasehat, doa, serta kasih sayang, tak lupa saudara-saudara juga teman-teman yang telah mendukung sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini dengan baik.

Penulis menyadari bahwa masih banyak kesalahan dan kekurangan pada tugas akhir ini, oleh sebab itu penulis memohon maaf atas kesalahan dan kekurangan tersebut. Semoga tugas akhir ini dapat berguna dan bermanfaat bagi para pihak dan kemajuan ilmu pengetahuan dalam proses pendaftaran tanah sistematis lengkap.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI	vi
ABSTRAK	viii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Kegunaan penelitian	8
E. Terminologi	9
F. Metode Penelitian	10
G. Sistematika Penulisan	13
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	15
A. Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah	15
1. Pengertian pendaftaran tanah.....	15
2. Asas Pendaftaran Tanah.....	17
3. Tujuan Pendaftaran Tanah	19
B. Tinjauan umum tentang pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL)	20
1. Pengertian pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL)	20

	2. Tujuan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL)	22
	3. Tata cara pendaftaran tanah sistematis lengkap.....	23
	C. Tinjauan umum tentang Asas Kontradiktur Delimitasi.....	25
	1. Pengertian Asas Kontradiktur Delimitasi	25
	2. Pelaksanaan Asas Kontradiktur Delimitasi	27
	D. Kepemilikan Tanah dalam Perspektif Islam.....	32
BAB III	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	34
	A. Pelaksanaan Asas Kontradiktur Delimitasi dalam Proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Pati.....	34
	B. Akibat hukum apabila Asas Kontradiktur Delimitasi tidak diterapkan dalam proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap	46
BAB IV	PENUTUP.....	59
	A. Kesimpulan	59
	B. Saran.....	60
DAFTAR PUSTAKA		



ABSTRAK

Menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 tahun 2018 Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya, dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Berdasarkan hal tersebut penulis tertarik melakukan penelitian yang bertujuan untuk mengetahui tentang penerapan Asas Kontradiktur pada program pendaftaran tanah sistematis lengkap dan akibat hukum jika Asas Kontradiktur Delimitasi tidak dilaksanakan.

Metode penelitian yang digunakan untuk memperoleh data dalam penelitian ini, menggunakan metode penelitian yuridis normatif, dengan jenis penelitian deskriptif, sumber data dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, serta bahan hukum tersier, metode pengumpulan data dengan studi kepustakaan dan studi lapangan, serta analisis data menggunakan metode kualitatif.

Hasil penelitian yang didapat penulis menunjukkan bahwa : 1) Pelaksanaan Asas Kontradiktur Delimitasi khususnya dalam proses pendaftaran tanah secara sistematis lengkap pada umumnya sudah berjalan dengan baik. Hal tersebut terjadi karena para pemilik tanah yang berbatasan telah memenuhi beberapa faktor penting dalam penentuan batas tanah, antara lain telah tercapainya kesepakatan penetapan batas antar pemilik tanah dan pemilik tanah yang berbatasan. 2) Akibat Hukum Jika Asas Kontradiktur Delimitasi tidak dilaksanakan sesuai dengan aturan perundang-undangan maka akan menimbulkan ketidakpastian hak seseorang atas kepemilikan suatu bidang tanah yang mengakibatkan sengketa dan dapat menimbulkan konflik pertanahan di kemudian hari.

Kata Kunci: *Asas Kontradiktur Delimitasi, Pelaksanaan Program, Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.*

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pertumbuhan penduduk semakin bertambah pesat seiring berjalannya waktu, sehingga kebutuhan akan tanah untuk kegiatan manusia pun semakin bertambah sedangkan ketersediaan tanah terbatas, maka dari itu dibutuhkan adanya pengaturan penguasaan kepemilikan, peruntukan, dan penggunaan tanah oleh negara. Tanah merupakan sumber daya alam yang penting untuk kelangsungan hidup umat manusia, hubungan manusia dengan tanah bukan hanya sekedar tempat hidup, tetapi lebih dari itu tanah merupakan tempat di mana manusia hidup dan berkembang, tanah menjadi sumber bagi segala kepentingan hidup manusia.

Pengaturan dan penguasaan tanah oleh negara dipergunakan untuk kesejahteraan rakyat. Pemerintah memiliki mandat untuk memastikan warga mendapatkan tempat tinggal yang layak sebagaimana ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945, berbunyi: “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negaradan dipergunakan untuk sebesar besarnya kemakmuran rakyat.” Dijelaskan lebih lanjut dalam Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria bahwa ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945 juncto Pasal 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 bermaksud bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Hak menguasai dari negara ini memberi wewenang kepada Pemerintah, yakni: Pertama, mengatur

dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut. Kedua, menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum dan antar orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa. Ketiga, menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antar orang-orang dan perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa

Untuk mewujudkan kebijakan negara mengenai penataan dan pengelolaan sumber daya alam, sebagaimana dimuat dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang mengatakan : “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”, negara menetapkan garis kebijakan nasional di bidang pertanahan yang merupakan salah satu unsur penting dari sekian banyaknya potensi sumber daya alam yang ada. Oleh karena itu pada tanggal 24 september 1960 disahkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria.¹

Lahirnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria sebagai landasan yuridis atau dasar hukumnya, untuk menindaklanjuti amanat Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang Pokok Agraria memberikan landasan bagi penyelenggaraan kebijakan pengelolaan tanah. Pendaftaran atas bidang tanah dilakukan agar mendapatkan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah maupun pihak lain yang berkepentingan dengan tanah. Dengan telah melakukan pendaftaran dan mendapatkan sertifikat, pemegang hak atas tanah memiliki bukti yang kuat atas

¹ Penjelasan Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar Negara republik Indonesia tahun 1945.

tanah tersebut. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mengatur bahwa Pemerintah mengadakan pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia yang bertujuan untuk menjamin kepastian Hukum atas hak-hak atas tanah ²(Santoso 2010). Demikian dinyatakan juga fungsi sertifikat dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, karena itu, siapapun dapat dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah bila telah jelas namanya tercantum dalam sertifikat itu. Selanjutnya dapat membuktikan mengenai keadaan-keadaan dari tanahnya itu misalnya luas, batas-batas, ataupun segala sesuatu yang berhubungan dengan bidang tanah dimaksud.

Menimbang bahwa pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ditugaskan kepada pemerintah, merupakan sarana dalam memberikan jaminan kepastian hukum yang dimaksudkan maka pemerintah mengesahkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hak dan kepastian hukum atas tanah, undang-undang pokok agraria telah menggariskan adanya keharusan untuk melaksanakan pendaftaran tanah diseluruh indonesia.³

Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah dapat mengetahui status atau kedudukan hukum

² Santoso, U. *Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah*. Cetakan Ke-6. Jakarta: Prenada Media Group, 2010, hlm 144

³ Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah pembentukan Undang Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 1999, hlm 5.

daripada tanah tertentu yang dihadapinya, letak, luas dan batas-batasnya, siapa yang punya dan beban apa yang ada diatasnya.⁴

Kantor Pertanahan Kabupaten Pati adalah lembaga yang melaksanakan program-program pertanahan terutama mengenai pendaftaran tanah sistematis lengkap di wilayah hukum Kabupaten Pati. Dalam pelaksanaan program pemerintah pendaftaran tanah sistematis lengkap sudah dilakukan di Kabupaten Pati masih terdapat kendala dalam melaksanakan program tersebut dari segi aturan peraturan pemerintah tercantum dalam Pasal 26 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang diumumkan pada dasarnya adalah data fisik dan data yuridis yang akan dijadikan dasar pendaftaran bidang tanah yang bersangkutan untuk memudahkan pelaksanaannya, dalam pendaftaran tanah secara sistematis pengumuman tidak harus dilakukan sekaligus mengenai semua bidang tanah dalam wilayah yang telah ditetapkan, tetapi dapat dilaksanakan secara bertahap. Pengumuman pendaftaran tanah secara sistematis selama 30 hari dan di pengumuman pendaftaran tanah secara sporadik 60 hari dibedakan karena pendaftaran tanah secara sistematis ini merupakan pendaftaran tanah secara massal yang diketahui oleh masyarakat umum sehingga pengumumannya lebih singkat, sedangkan pengumuman pendaftaran tanah secara sporadik sifatnya individual dengan ruang lingkup terbatas.

⁴ Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia*, CV. Rajawali. Jakarta, 1991, hlm 95.

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Kegiatan pendaftaran untuk pertama kali meliputi:

- a) Pengumpulan dan pengolahan data fisik
- b) Pembuktian hak dan pembukuannya, penerbitan sertipikat, penyajian data fisik dan data yuridis, penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Kegiatan pengumpulan dan pengolahan data fisik meliputi kegiatan pengukuran dan pemetaan, termasuk di dalamnya adalah pembuatan peta dasar pendaftaran, penetapan batas bidang-bidang tanah, pengukuran dan pemetaan Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 11 PP No. 24 Tahun 1997. Kegiatan pendaftaran untuk pertama kali meliputi: 1. Pengumpulan dan pengolahan data fisik 2. Pembuktian hak dan pembukuannya, penerbitan sertipikat, penyajian data fisik dan data yuridis, penyimpanan daftar umum dan dokumen. Kegiatan pengumpulan dan pengolahan data fisik meliputi kegiatan pengukuran dan pemetaan, termasuk di dalamnya adalah pembuatan peta dasar pendaftaran, penetapan batas bidang-bidang tanah, pengukuran dan pemetaan⁵

Dalam tahap meletakkan tanda batas ini harus disaksikan oleh pejabat atau aparat yang mengetahui atau memiliki data para pemilik tanah yang berbatasan. Data ini dimiliki oleh Kepala Desa atau Kelurahan, oleh sebab itu pelaksanaan asas ini wajib

⁵ Widhi Handoko, *Kebijakan Hukum Pertanahan* “Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif”, Cetakan Pertama, Thafa Media, 2014, Yogyakarta, hlm 242.

disaksikan oleh aparat desa atau kelurahan. Asas *Contradictoire Delimitatie* dibuktikan dengan surat pernyataan yang ditandatangani oleh pemilik tanah yang berbatasan langsung dan dilengkapi tanda tangan dari Kepala Desa atau Kelurahan. Selain itu, para pemilik tanah yang berbatasan secara langsung juga menandatangani Daftar Isian 201 yang diperoleh dari Kantor Pertanahan. Kedua bukti tersebut merupakan syarat untuk mengajukan permohonan pengukuran ke Kantor Pertanahan sebagai tahap awal dalam proses pendaftaran tanah maupun peralihan hak. Tanpa adanya dua syarat yang merupakan proses awal dalam pendaftaran tanah tersebut, maka kantor pertanahan tidak akan melakukan pengukuran. Jadi, asas kontradiktur delimitasi merupakan hal yang sangat penting untuk seorang pemilik tanah yang ingin mengajukan proses pendaftaran tanah.

Namun, serangkaian ketentuan hukum mengenai pendaftaran tanah yang telah diselenggarakan oleh Pemerintah tersebut masih belum tuntas dan menemui berbagai permasalahan. Seperti dalam tahapan sebelum pengukuran yang berhubungan dengan pemasangan tanda batas atau disebut sebagai asas *Contradictoire Delimitatie*. Banyak hambatan yang menyebabkan asas tersebut tidak berjalan sesuai dengan peraturan atau prosedur yang telah ditetapkan di dalam PP No. 24 Tahun 1997.

Kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap sangat menuntut adanya jaminan kepastian hukum. Salah satu persoalan penting terkait dengan kepastian hukum tersebut adalah asas publisitas yang mempunyai perbedaan pengaturan antara peraturan pemerintah dengan peraturan menteri. Untuk memenuhi asas publisitas dalam pembuktian pemilikan tanah maka dilaksanakan pengumuman data fisik dan data yuridis

yang selama 14 (empat belas) hari kalender (Pasal 24 Peraturan Agraria Dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018). Ketentuan ini berbeda dengan Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mensyaratkan 30 hari dan Pasal 63 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 merujuk Pasal 8 ayat (2) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 menegaskan:

“Peraturan Perundang-undangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diakui keberadaannya dan mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang diperintahkan oleh Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi atau dibentuk berdasarkan kewenangan”.

Dalam ketentuan ini terdapat dua syarat agar peraturan menteri memiliki kekuatan mengikat sebagai peraturan perundang-undangan, yaitu diperintahkan oleh peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi atau dibentuk berdasarkan kewenangan. Apabila merujuk pada Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria, maka kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap merupakan perintah dari Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria sebagai sumber hukum peraturan.

Berdasarkan latar belakang diatas maka judul dalam penelitian ini yaitu:

PENERAPAN ASAS KONTRADIKTUR DELIMITASI PADA PELAKSANAAN PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS DI KABUPATEN PATI

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan diatas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimanakah pelaksanaan asas Kontradiktur Delimitasi dalam proses Pendaftaran Tanah Lengkap di Kabupaten Pati?
2. Bagaimanakah akibat hukum apabila asas Kontradiktur Delimitasi jika tidak diterapkan dalam proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan asas Kontradiktur Delimitasi dalam proses Pendaftaran Tanah di Kabupaten Pati
2. Untuk mengetahui akibat hukum apabila asas Kontradiktur Delimitasi tidak diterapkan dalam proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

D. Kegunaan penelitian

Adapun kegunaan penelitian yang dapat penulis ambil dari penelitian ini adalah:

1. Kegunaan Teoritis

Hasil penelitian secara teoritis ini diharapkan dapat berguna dalam perkembangan ilmu pengetahuan dibidang hukum khususnya Penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi Pada Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di kantor Pertanahan Kabupaten Pati.

2. Kegunaan Praktis

Secara praktis, diharapkan dapat berguna pada pengaturan secara langsung pada obyek yang diteliti atau dapat dipergunakan dalam mengambil kebijaksanaan yang lebih baik bagi pihak-pihak yang terkait. Program Pendaftaran Tanah Sistematis (PTSL) Pada kantor Pertanahan Kabupaten Pati Khususnya.

E. Terminologi

Terminologi merupakan arti kata yang terkandung dalam judul proposal penelitian ini, penulis memilih judul “Penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi Pada Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Pati”. Dengan penjelasan arti judul sebagai berikut:

1. Penerapan

Penerapan adalah suatu perbuatan yang mempraktekkan suatu teori atau metode guna mencapai suatu tujuan tertentu.

2. Asas Kontradiktur Delimitasi

Asas Kontradiktur Delimitasi dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997, termuat sebuah Asas yang mewajibkan pemegang Hak atas Tanah untuk

memperhatikan Penempatan, Penetapan dan Pemeliharaan batas tanah berdasarkan persetujuan pihak-pihak yang berkepentingan yang dalam hal ini adalah tetangga berbatasan. Asas kontradiktur dibuktikan dengan Surat Pernyataan yang ditandatangani pemilik tanah dan pemilik tanah yang berbatasan dan oleh Kepala Desa atau Kelurahan.⁶

3. Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 tahun 2018 Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya, dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.⁷

F. Metode Penelitian

1. Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan penelitian ini menggunakan metode yuridis-normatif, yaitu pendekatan dari sudut pandang menurut ketentuan hukum atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

⁶ Penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

⁷ Penjelasan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018.

2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah deskriptif yaitu menggambarkan keadaan subyek maupun obyek dengan selengkap dan sedetail mungkin terhadap data primer maupun sekunder kemudian dilakukan analisis dengan menggunakan peraturan perundang-undangan dan teori yang relevan.

3. Sumber data

Sumber data yang dijadikan pedoman dalam penelitian ini adalah data sekunder, karena penelitian ini berfokus pada studi kepustakaan, Adapun data primer hanya sebagai data pendukung dari data sekunder.

a) Data Primer

Data primer diperoleh dengan cara mewawancarai responden secara langsung dengan beberapa pihak terkait di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, antara lain: Kepala Penetapan Hak dan Pendaftaran, Kepala Seksi Survey dan Pemetaan, dan Pejabat Fungsional Penata Kadasteral. Data primer hanya sebagai pendukung data sekunder.

b) Data Sekunder

Data sekunder dalam penelitian ini dikelompokkan menjadi 3 (tiga) bahan yaitu:

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat terdiri dari:

- (a) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang
Pendaftaran Tanah

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

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum yang mempunyai hubungan erat dengan bahan hukum primer yaitu berupa hasil karya ilmiah dari kalangan hukum, jurnal, dan internet serta bahan lain yang berkaitan dengan pokok primer yaitu berupa hasil karya ilmiah dari kalangan hukum, jurnal, dan internet yang berkaitan dengan pokok bahasan.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, menggunakan Kamus Umum Bahasa Indonesia.

4. Metode Pengumpulan Data

Data diperoleh dari studi kepustakaan dengan penelusuran data dengan cara membaca, dan browsing, serta mengumpulkan data-data terkait dan mewawancarai secara langsung dengan beberapa pihak terkait di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, antara lain: Kepala Penetapan Hak dan Pendaftaran, Kepala Seksi Survey dan Pemetaan, dan Pejabat Fungsional Penata Kadasteral.

5. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian dan subyek penelitian pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pati

6. Analisa Data

Analisis data dalam penelitian ini menggunakan metode kualitatif. Metode kualitatif adalah suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis yaitu yang dinyatakan oleh responden secara lisan maupun tertulis serta tingkah laku yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai suatu yang utuh atau dengan kata lain data yang telah terkumpul atau disajikan selanjutnya dianalisis secara deskriptif yaitu dalam bentuk uraian yang menghubungkan secara teori dan hasil penelitian di lapangan untuk memperoleh jawaban atas masalah dalam pelaksanaan ini.

G. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dibuat agar setiap permasalahan dapat diuraikan dengan baik, dengan sistematika sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menguraikan tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, terminologi, metode penulisan, dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini terdiri dari uraian sub bab tentang tinjauan umum tentang pendaftaran tanah yang meliputi : pengertian pendaftaran tanah, dasar hukum dan asas pendaftaran tanah. Tinjauan umum tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang meliputi : pengertian pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL), tujuan pendaftaran tanah

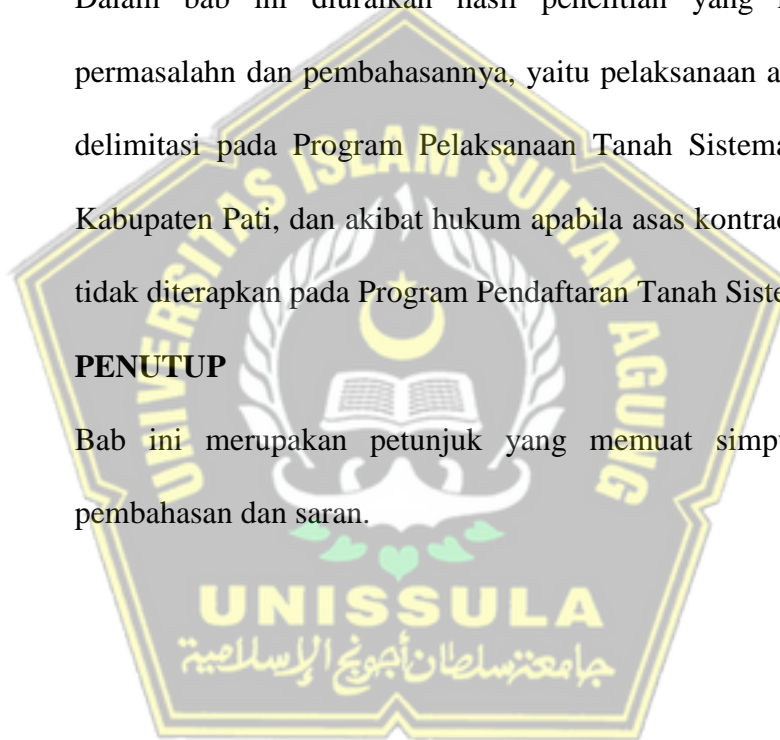
sistematis lengkap (PTSL) dan tata cara pendaftaran tanah sistematis lengkap selanjutnya tinjauan umum tentang Asas Kontradiktur Delimitasi yang meliputi pengertian Asas Kontradiktur Delimitasi dan pelaksanaan Asas Kontradiktur Delimitasi. Kepemilikan tanah dalam perspektif Islam.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini diuraikan hasil penelitian yang relevan dengan permasalahan dan pembahasannya, yaitu pelaksanaan asas kontradiktur delimitasi pada Program Pelaksanaan Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Pati, dan akibat hukum apabila asas kontradiktur delimitasi tidak diterapkan pada Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

BAB IV PENUTUP

Bab ini merupakan petunjuk yang memuat simpulan dari hasil pembahasan dan saran.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah

1. Pengertian pendaftaran tanah

Prinsip utama pendaftaran hak atas tanah adalah untuk memfasilitasi jaminan keamanan atas kepemilikan tanah dan pemindahan haknya. Selain itu, pendaftaran tanah dibuat untuk menemukan apakah ada hak-hak pihak ketiga. Pokok gagasan dalam sistem pendaftaran adalah mencatat hak-hak atas tanah, kemudian menggantikan bukti kepemilikan atas pemberian hak atas tanahnya. Prinsip pendaftaran tanah harus mencerminkan suatu ketelitian mengenai kepemilikan dari tanah dan hak-hak pihak ketiga yang mempengaruhinya. Prinsip jaminan pendaftaran adalah status hak memberikan jaminan dari ketelitian suatu daftar, bahkan seharusnya memberikan ganti kerugian kepada siapapun yang menderita kerugian.⁸

Pendaftaran tanah merupakan persyaratan dalam upaya menata dan mengatur peruntukan, penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah termasuk untuk mengatasi berbagai masalah pertanahan. Pendaftaran tanah ditujukan untuk memberikan kepastian hak dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan pembuktian sertifikat tanah, sebagai instrumen untuk penataan penguasaan dan pemilikan tanah serta sebagai instrumen pengendali dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah. Pendaftaran hak-hak atas tanah merupakan jaminan dari negara,

⁸ Sutedi Adrian, 2014, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Cetakan 3, Sinar Grafika, Jakarta, hlm 59.

dan merupakan suatu instrumen penting untuk perlindungan pemilik tanah. Pendaftaran tanah bersifat *rechtkadaster* yang meliputi kegiatan pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak tersebut, pemberian sertifikat hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.⁹

Pendaftaran tanah secara sistematis diutamakan, karena melalui cara ini akan dipercepat perolehan data mengenai bidang-bidang tanah yang akan didaftar daripada melalui pendaftaran tanah secara sporadik. Disamping pendaftaran tanah secara sistematis, pendaftaran tanah secara sporadik juga akan ditingkatkan pelaksanaannya, karena dalam kenyataannya akan bertambah banyak permintaan untuk mendaftar secara individual dan massal yang diperlukan dalam pelaksanaan pembangunan, yang akan makin meningkat kegiatannya.

Pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah di dalam menjelaskan bahwa:

“pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang- bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”.

⁹ Daliyo J.B. dan kawan-kawan, 2001, *Hukum Agraria I*, Cetakan 5, Prehallindo, Jakarta, hlm 80.

2. Dasar Hukum dan Asas-Asas Pendaftaran Tanah

Adapun dasar hukum pendaftaran tanah di Indonesia adalah Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Sebagai pelaksanaan dari UUPA dalam hal ketentuan tanah adalah melalui peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Soedikno Mertokusumo menyatakan bahwa dalam pendaftaran tanah dikenal dua macam asas, yaitu :¹⁰

a. Asas specialiteit

Artinya pelaksanaan pendaftaran tanah itu diselenggarakan atas dasar peraturan perundang-undangan tertentu, yang secara teknis menyangkut masalah pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran peralihannya. Oleh karena itu, dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat memberikan data fisik yang jelas mengenai luas tanah, letak, dan batas-batas tanah.

b. Asas openbaarheid (asas publlitas)

Asas ini memberikan data yuridis tentang siapa yang menjadi subyek haknya, apa nama hak atas tanah, serta bagaimana terjadinya peralihan dan pembebanannya.

Data ini sifatnya terbuka untuk umum, artinya setiap orang melihatnya.

Berdasarkan asas ini, setiap orang berhak mengetahui data yuridis tentang subyek hak, nama hak atas tanah, peralihan hak, dan pembebanan hak atas tanah yang

¹⁰M.Sudikno, *Hukum dan Politik Agraria*, Universitas Terbuka, Karunika, Jakarta: 2008 hlm 99.

ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, termasuk mengajukan keberatan sebelum sertipikat diterbitkan, sertipikat pengganti, sertipikat yang hilang atau sertipikat yang rusak.

Penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran tanah Sistematis Lengkap menentukan bahwa asas pendaftaran tanah yaitu :¹¹

1) Asas sederhana

Asas sederhana berarti ketentuan pokok dan prosedur dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan terutama para pemegang hak atas tanah.

2) Asas aman

Asas aman berarti pendaftaran tanah diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

3) Asas terjangkau

Asas terjangkau berarti keterjangkauan bagi para pihak untuk memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus dapat terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.

¹¹ Penjelasan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

4) Asas mutakhir

Asas mutakhir berarti kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir sehingga perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan yang terjadi di kemudian hari.

5) Asas terbuka

Asas terbuka berarti data pendaftaran tanah harus dipelihara secara terus menerus dan berkesinambungan sehingga data yang tersimpan di kantor pertanahan harus selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

3. Tujuan Pendaftaran Tanah

Pasal 3 Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 menyebutkan tujuan pendaftaran tanah antara lain :

- 1) Untuk memberikan hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- 2) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

3) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

B. Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

1. Pengertian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 telah dinyatakan bahwa Negara Indonesia adalah Negara hukum. Salah satu prinsip Negara Hukum berupa jaminan kepastian hukum. Pemerintah menjalankan program pendaftaran tanah demi mewujudkan pemberian kepastian hukum terhadap masyarakat. Kekuatan berlakunya sertifikat tanah adalah penting karena sertifikat tanah memberikan kepastian hukum pemilik tanah, pemberian sertifikat tanah dimaksud untuk mencegah sengketa kepemilikan tanah, serta dapat melakukan perbuatan hukum selagi tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan, serta mempunyai nilai ekonomi.¹²

Pendaftaran tanah sistematis lengkap atau PTSL adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak untuk semua objek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia pada satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya atau yang setingkatnya, yang meliputi pengumpulan data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.

Program percepatan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) merupakan program tahunan yang di selenggarakan oleh Menteri Agraria dan Tata

¹² Sutedi Adrian, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika. Jakarta. 2012. hlm 2.

Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia untuk menyisir seluruh wilayah terdata melalui mekanisme sertifikasi secara keseluruhan. Program atau proyek yang telah ada sebelumnya yakni Program Nasional Agraria (Prona) yang pada nyatanya belum dapat mencapai target.

Pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018. Peraturan Menteri ini dimaksudkan sebagai pedoman pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) yang dilaksanakan desa demi desa di wilayah kabupaten dan kelurahan di wilayah perkotaan yang meliputi semua bidang tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Bertujuan untuk mewujudkan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum Hak atas Tanah masyarakat yang berlandaskan asas sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata dan terbuka. Sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dan ekonomi negara, serta mengurangi dan mencegah sengketa konflik pertanahan. Ruang lingkup Peraturan Menteri ini meliputi:

- a. Penyelenggaraan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL);
- b. Pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL)
- c. Penyelesaian kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL); dan
- d. Pembiayaan.

2. Tujuan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Tujuan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah untuk percepatan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum Hak atas Tanah masyarakat secara pasti, sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata dan terbuka serta akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dan ekonomi negara, serta mencegah sengketa dan konflik pertanahan. dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018, tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap pada huruf a menjelaskan bahwa untuk mengatur kembali pelaksanaan percepatan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia melalui pendaftaran tanah sistematis lengkap, telah ditetapkan Peraturan Menteri Agraria danTata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Pada huruf b dijelaskan bawah ketentuan pendaftaran tanah sistematis lengkap yang diatur dalam Peraturan Menteri sebagaimana dimaksud dalam huruf a, masih terdapat beberapa permasalahan dalam pelaksanaannya sehingga memerlukan penyempurnaan substansi atau materi dengan menyesuaikan pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pendaftaran tanah maupun ketentuan pertanahan lainnya agar terselenggara pndaftaran tanah sistematis lengkap di seluruh wilayah Indonesia. Sasaran Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan seluruh obyek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Meliputi seluruh bidang tanah tanpa terkecuali, baik bidang

tanah yang belum ada hak atas tanahnya maupun bidang tanah hak, yang belum terdaftar dalam suatu wilayah desa atau kelurahan.¹³

3. Tata cara pendaftaran tanah sistematis lengkap

Dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, bidang -bidang tanah dalam satu desa akan dilakukan pengukuran secara lengkap dan akan dilakukan pendataan baik untuk bidang tanah yang sudah bersertipikat maupun belum bersertipikat. Bagi tanah yang belum bersertipikat masyarakat diharapkan untuk mengajukan permohonan sertipikat dengan melengkapi persyaratan :

- a. Copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga (KK).
- b. Bukti kepemilikan tanah bisa berupa letter C Desa, segel jual beli atau akta jual beli, akta hibah bila ada.
- c. Bukti setor Bea Perolehan Hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) jika diperlukan.
- d. Bukti setor Pajak Penghasilan (PPh) jika terkena.
- e. Surat Pernyataan Penguasaan fisik bidang tanah
- f. Surat Permohonan bermeterai

Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap mulai dari penyuluhan sampai terbit sertipikat menjadi tanggung jawab Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pati dengan membentuk Panitia Ajudikasi (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) sebagai pelaksana yang dibantu

¹³ Khairi Alfi, "Implementasi Pendaftaran Tanah sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Kuantan Singingi Tahun 2017" (Jurnal Jom Fisip Vol. 5 Edisi II Juli-Desember 2018, hlm 4.

oleh panitia independen. Sebagaimana yang diterangkan dalam Peraturan Menteri Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 8 dinyatakan sebagai berikut:

- 1) Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk.
- 2) Susunan Panitia Ajudikasi terdiri dari :
 - a. Seorang Ketua Panitia, merangkap anggota yang dijabat oleh seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional;
 - b. beberapa orang anggota yang terdiri dari :
 - (a) seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang pendaftaran tanah;
 - (b) seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang hak-hak atas tanah;
 - (c) Kepala Desa/Kelurahan yang bersangkutan dan atau seorang Pamong Desa/Kelurahan yang di-tunjuknya;
- 3) Keanggotaan Panitia Ajudikasi dapat ditambah dengan seorang anggota yang sangat diperlukan dalam penilaian kepastian data yuridis mengenai bidang-bidang tanah di wilayah desa/kelurahan yang bersangkutan.
- 4) Dalam melaksanakan tugasnya Panitia Ajudikasi dibantu oleh satuan tugas pengukuran dan pemetaan, satuan tugas pengumpul data yuridis dan satuan tugas administrasi yang tugas, susunan dan kegiatannya diatur oleh Menteri.

5) Tugas dan wewenang Ketua dan anggota Panitia Ajudikasi diatur oleh Menteri.

C. Tinjauan Umum tentang Asas Kontradiktur Delimitasi

1. Pengertian Asas Kontradiktur Delimitasi

Didalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997, termuat sebuah Asas yang mewajibkan pemegang Hak atas Tanah untuk memperhatikan Penempatan, Penetapan dan Pemeliharaan batas tanah berdasarkan persetujuan pihak-pihak yang berkepentingan yang dalam hal ini adalah tetangga berbatasan. Asas yang dimaksud adalah Asas Kontradiktur Delimitasi / *Contradictoire Delimitatie* yang merupakan langkah awal untuk menghindari adanya sengketa Pertanahan dalam Proses Pendaftaran Tanah itu sendiri. Asas *Contradictoire Delimitatie*, mewajibkan calon pemegang hak untuk memasang tanda batas pada setiap titik sudut batas dan disetujui oleh pihak yang berbatasan serta harus ada penetapan batasnya terlebih dahulu sebelum dilakukan pengukuran dalam rangka Pendaftaran Tanah oleh Pemerintah yang dalam hal ini kewenangannya dilimpahkan kepada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN. RI) dengan Kantor Wilayah-Kantor Wilayah dan Kantor Pertanahan-Kantor Pertanahannya yang tersebar diseluruh wilayah Indonesia.

Asas kontradiktur dibuktikan dengan Surat Pernyataan yang ditanda tangani pemilik tanah dan pemilik tanah yang berbatasan dan oleh Kepala Desa /Kelurahan. Pada saat yang sama kontradiktur ini di sepakati pula pada Daftar Isian 201 yang dapat diperoleh dari Kantor Pertanahan, kedua bukti tertulis ini menjadi syarat untuk

mengajukan pengukuran atau penetapan batas bidang tanah tersebut ke Kantor Pertanahan, Kantor Pertanahan tidak akan menerima permohonan pengukuran bila patok tanda batas yang dipasang belum memenuhi asas kontradiktur. Petugas Ukur Kantor Pertanahan dengan demikian melakukan pengukuran setelah asas kontradiktur dipenuhi, apabila pada waktu pemasangan tanda batas diperlukan pengukuran, maka pengukurannya bukan dilakukan oleh petugas ukur Kantor Pertanahan. Apabila para pemilik tanah berbatasan tidak memperoleh kata sepakat dengan letak sebenarnya dari suatu batas walaupun telah dilakukan mediasi, maka penetapan batas terpaksa diserahkan kepada Hakim.

Asas kontradiktur delimitasi dalam Pendaftaran Tanah menjadikan prinsip musyawarah mufakat yang terkandung dalam sila Ke-4 Pancasila sebagai landasan dalam penerapannya di masyarakat.¹⁴ Hal ini bertujuan untuk menjamin kepastian hukum atas letak dan batas objek pendaftaran tanah serta menghindari terjadinya sengketa dan konflik Pertanahan yang akan terjadi dikemudian hari. Dengan prinsip musyawarah mufakat, persetujuan dan penetapan batas suatu bidang tanah dapat terhindar dari adanya silang pendapat antara pihak-pihak yang berbatasan. Segala permasalahan yang timbul akibat belum tercapainya kata sepakat dimusyawarahkan dahulu dengan bijaksana bersama pihak yang berbatasan sampai tercapai kata sepakat sehingga proses pendaftaran tanah bidang tanah bersangkutan dapat berjalan

¹⁴ Letak Batas Bidang Tanah yang mempunyai kekuatan hukum, diakses melalui <http://hukumpertanahansurveikadastral.blogspot.com/2011/07/letak-batas-bidang-tanah-yang-mempunyai.html>, di akses pada tanggal 27 Juli 2021.

lancar dan terhindar dari potensi konflik memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak ditetapkan terlebih dahulu kepastian hukum objeknya melalui penetapan batas bidang tanah. Penetapan data fisik atau penetapan batas pemilikan bidang tanah diatur Pasal 17 PP Nomor 24 Tahun 1997 berdasarkan kesepakatan para pihak. Bila belum ada kesepakatan maka dilakukan penetapan batas sementara, diatur dalam Pasal 19 PP Nomor 24 Tahun 1997.

2. Pelaksanaan Asas Kontradiktur Delimitasi

a. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah pendaftaran tanah yang dilaksanakan atas prakarsa dari Badan Pertanahan Nasional yang didasarkan atas suatu rencana kerja jangka Panjang dan rencana tahunan yang berkesinambungan yang pelaksanaannya dilakukan di wilayah-wilayah yang ditunjuk oleh menteri.

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan dan pendaftaran ini merupakan inisiatif pemerintah.¹⁵

Prosedur tahapan-tahapan pendaftaran tanah Sistematis antara lain:¹⁶

- a) Penetapan lokasi oleh menteri atas usul kepala kantor pertanahan.

¹⁵ Harsono Boedi. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2005.hlm 81.

¹⁶ Florianus SP Sangsun, 2007, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Visimedia, Jakarta, hlm 39.

- b) Persiapan kepala kantor pertanahan menyiapkan peta dasar pendaftaran berupa peta garis atau peta foto.
- c) Pembentukan panitia adjudikasi dan satuan tugas.
- d) Penyelesaian permohonan yang ada pada saat mulainya pendaftaran secara sistematis.
- e) Penyuluhan wilayah.
- f) Pengumpulan data fisik.
- g) Pengumpulan dan penelitian data yuridis.
- h) Pengumuman data fisik dan data yuridis dan pengesahannya.
- i) Penegasan konversi dan pengakuan hak.
- j) Pembukuan hak.
- k) Penertiban sertifikat.

Pasal 26 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah di dalam menjelaskan bahwa:

“Daftar isian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan”.

Pasal 25 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah di dalam menjelaskan bahwa : "

- 1) Dalam rangka menilai kebenaran alat bukti sebagaimana dimaksud Pasal 24 dilakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis;
- 2) Hasil penelitian alat-alat bukti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam suatu daftar isian yang ditetapkan oleh Menteri;

Pembuktian hak lama dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24

Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan sebagai berikut : "

- 1) Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebani-nya;
- 2) Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat :
 - (a) Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;

(b) Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya”.

Penetapan Batas Bidang-bidang Tanah Pasal 18 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan sebagai berikut :

- 1) Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau surat ukur/gambar situasi yang ada tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sporadik, berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang ber-batasan;
- 2) Penetapan batas bidang tanah yang akan diberikan dengan hak baru dilakukan sesuai ketentuan sebagai-mana dimaksud pada ayat (1) atau atas penunjukan instansi yang berwenang;
- 3) Dalam menetapkan batas-batas bidang tanah Panitia Ajudikasi atau oleh Kepala Kantor Pertanahan memper-hatikan batas-batas bidang atau bidang-bidang tanah yang telah terdaftar dan surat ukur atau gambar situasi yang bersangkutan;

- 4) Persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dituangkan dalam suatu berita acara yang ditandatangani oleh mereka yang memberikan per- setujuan;
- 5) Bentuk berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan oleh Menteri”.

b. Peraturan menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Pasal 1 ayat (2) Peraturan menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap menyatakan sebagai berikut :

“Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang selanjutnya disingkat PTSL adalah kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa / kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek Pendaftaran Tanah untuk keperluan pendaftarannya”.

Pelaksanaan dari percepatan pendaftaran tanah sistematis lengkap dalam Pasal 4 ayat (4) Peraturan menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap menyatakan sebagai berikut :

- a) Perencanaan;
- b) Penetapan lokasi;

- c) Persiapan;
- d) Pembentukan dan penetapan panitia adjudikasi PTSL dan satuan tugas;
- e) Penyuluhan;
- f) Pengumpulan data fisik dan pengumpulan data yuridis;
- g) Penelitian data yuridis untuk pembuktian hak;
- h) Pengumuman data fisik dan data yuridis serta pengesahannya;
- i) Penegasan konversi, pengakuan hak dan pemberian hak;
- j) Pembukuan hak;
- k) Penerbitan sertifikat hak atas tanah.

D. Kepemilikan Tanah dalam Perspektif Islam

Dalam perspektif Islam, segala sesuatu yang ada di langit maupun bumi termasuk tanah pada hakikatnya adalah milik Allah SWT semata. Firman Allah SWT artinya “Dan kepunyaan Allah-lah Kembali (semua makhluk).” (Q.S. An-Nuur [24] : 42). Allah SWT juga berfirman artinya “Kepunyaan-Nyalah kerajaan langit dan bumi, Dia menghidupkan dan mematikan, dan Dia Maha Kuasa atas segala sesuatu.” (Q.S. Al-Hadid [57] :2). Kemudian Allah SWT memberikan kuasa kepada manusia untuk mengelola milik Allah sesuai hukum-hukum-Nya yang baik dan benar.

Menurut Abdurrahman Al-Maliki, tanah dapat dimiliki dengan enam cara menurut hukum Islam, yaitu melalui : 1) jual beli, 2) waris, 3) hibah, 4) ihya`ul mawat (menghidupkan tanah mati), 5) tahjir (membuat batas pada tanah mati), 6) iqtha`

(pemberian negara kepada rakyat). (Al-Maliki, As-Siyasah al-Iqtishadiyah al-Mustla, hal. 51).¹⁷



¹⁷ Herlindahpetir, Hukum pertanahan-menurut syariah islam, diakses melalui <http://herlindahpetir.lecture.ub.ac.id/2012/09/tulisan-menarik-hukum-pertanahan-menurut-syariah-islam/>, diakses pada tanggal 10 November.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan asas Kontradiktur Delimitasi dalam Proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Pati

Secara kultural penguasaan tanah akan memperlihatkan eksistensi manusia baik kelompok maupun individual, di dalam masyarakat sehingga akan selalu ada upaya manusia dan masyarakat untuk mempertahankan dan memperluas tanah yang dikuasainya. Terbatasnya luas tanah akan menimbulkan upaya untuk saling menguasai. Saling menguasai suatu bidang tanah merupakan faktor umum yang seringkali menimbulkan sengketa Penguasaan atas suatu bidang tanah. Penguasaan atas suatu bidang tanah juga menjadi salah satu faktor yang menghambat penerapan Asas *Contradictoire Delimitatie*, dimana terjadi ketidaksepakatan mengenai letak batas bidang tanah. Dalam hal ini masing-masing pihak menganggap batas yang ditunjukkannya adalah keterangan yang paling benar.

Pendaftaran Tanah sebagaimana yang diamanatkan oleh UU No. 5 tahun 1960 antara lain meliputi kegiatan: Pengukuran, Pemetaan, dan Pembukuan Tanah. Penyelenggaraan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional Tingkat kabupaten/kota Pati dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik.

“Pendaftaran tanah secara sistematis dilaksanakan berdasarkan rencana kerja yang ditetapkan oleh Menteri sedangkan pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan

atas permintaan pihak yang berkepentingan. Sebagaimana diatur dalam Lampiran kedua Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan, maka untuk pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik atau permintaan pihak yang berkepentingan maka harus memenuhi prosedur “¹⁸

Pendaftaran pertama kali oleh pemohon diawali dengan persiapan pemohon untuk mengajukan permohonan dengan dilengkapi berkas di loket pendaftaran Kantor Pertanahan. Adapun formulir-formulir yang harus diisi oleh pemohon berdasarkan informasi dari kantor desa/kelurahan dimana objek tanah berada, antara lain:¹⁹

- a. Surat permohonan kepada kepala kantor pertanahan kota/kabupaten
- b. Surat penguasaan fisik dan berita acara kesaksian bidang tanah
- c. Surat pernyataan telah memasang tanda batas
- d. Surat keterangan riwayat tanah
- e. Surat keterangan tidak dalam sengketa
- f. Surat permohonan penegasan konversi
- g. Kutipan buku letter C desa
- h. Surat pernyataan menerima beda luas dan beda batas

Selain mengisi formulir diatas pemohon juga wajib menyertakan persyaratan lain berupa surat kuasa apabila dikuasakan, identitas diri atau kartu tanda penduduk (KTP)

¹⁸ Wawancara dengan Bapak Budi Sulistiyono selaku Kepala Seksi Survey dan Pemetaan pada tanggal 20 November 2021.

¹⁹ Wawancara dengan Bapak Solikin selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran pada tanggal 20 November 2021.

asli dan fotocopy KTP yang dilegalisir sesuai aslinya, Identitas tanah berupa verponding Indonesia (Petuk Pajak Bumi atau girik) atau fotocopy letter C yang telah dilegalisir sesuai dengan aslinya oleh kepala desa dan SPPT PBB tahun berjalan. Berdasarkan syarat-syarat diatas berikut ini penjelasan dari masing- masing poin²⁰ Identitas pemohon, berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP) yang menunjukkan nama, alamat, pekerjaan, nomor kartu tanda penduduk dari pemohon yang di fotocopy sesuai keperluan dan dilegalisir sesuai alamat identitas pemohon. Kartu Tanda Penduduk harus yang masih berlaku pada saat melakukan pendaftaran tanah pertama kali. Fotocopy dan legalisir oleh kepala desa yang bersangkutan bertujuan untuk menghindari kecurangan dalam proses misalnya pemalsuan identitas.

Ada beberapa hal penting yang harus diperhatikan jika ingin melaksanakan pendaftaran tanah, salah satunya yaitu proses pengukuran tanah. Sebelum proses pengukuran dimulai, terlebih dahulu harus dipastikan bahwa di setiap sudut bidang tanah yang akan diukur telah terpasang patok atau tanda batas.

“Pemilik bidang tanah memiliki kewajiban untuk memasang dan memelihara tanda batas sebagaimana telah dikemukakan dalam pasal (17) Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Kewajiban memasang dan memelihara tanda batas, dimaksudkan untuk menghindari terjadinya perselisihan atau sengketa batas tanah dengan para pemilik bidang tanah yang berbatasan di kemudian hari”²¹

²⁰ Wawancara dengan Bapak Budi Sulistiyono selaku Kepala Seksi Survey dan Pemetaan pada tanggal 20 November 2021.

²¹ Wawancara dengan Bapak Solikin selaku Kepala Penetapan Hak dan Pendaftaran pada tanggal 20 November 2021.

Penetapan batas tersebut dilakukan oleh pemilik tanah dan para pemilik tanah yang berbatasan secara Kontardiktur atau yang biasa disebut dengan asas Kontardiktur Delimitasi.

Surat permohonan yang ditujukan kepada kepala kantor pertanahan dimana objek tanah yang bersangkutan berada. Didalam surat permohonan ini pemohon harus mengisi identitas diri dan identitas tanah serta mengisi dalam hal apa permohonan ini diajukan. Surat permohonan ini diajukan beserta lampiran-lampiran yang telah dijelaskan diatas. Surat keterangan riwayat tanah dibuat dan dilegalisir oleh kepala desa atau lurah bersangkutan dengan mengacu pada buku letter C serta informasi dari masyarakat sekitar tentang tanah yang akan di sertifikatkan. Berisi tentang asal usul kepemilikan tanah sebelum tahun 1960 dan sesudah tahun 1960 yang menjelaskan tentang nomor buku letter C, nomor Petok D, jenis dan kelas tanah, luas tanah dan tertulis atas nama siapa.

Asas kontradiktur delimitasi sejatinya merupakan penentuan batas bidang tanah yang sedang didaftar dalam penelitian data fisik di lapangan harus disaksikan kebenarannya oleh pemilik hak atas tanah yang bersebelahan melalui pemasangan tanda batas bersama.²² kenyataan yang diperoleh di lapangan terdapat beberapa masyarakat yang tidak memasang patok tanda batas pada setiap sudut bidang tanah sebelum dilakukannya pengukuran.

²² S.Candra, Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah, Grasindo, Jakarta, 2005, 119

Asas kontradiktur ini dapat dibuktikan dengan cara menandatangani Surat Pernyataan oleh pemilik tanah dan para pemilik tanah yang berbatasan dari sebelah utara, sebelah timur, sebelah selatan, sebelah barat dan oleh Kepala Desa /Kelurahan. Pada saat yang sama kontradiktur ini disepakati pula pada Daftar Isian 201 yang disediakan oleh Kantor Pertanahan, kedua bukti tertulis ini menjadi syarat untuk mengajukan pengukuran atau penetapan batas bidang tanah tersebut ke Kantor Pertanahan dan, Kantor Pertanahan tidak akan menerima permohonan pengukuran jika patok tanda batas yang dipasang belum memenuhi asas kontradiktur, seperti patok yang terbuat dari pipa besi / pipa paralon / kayu /tugu beton / atau tembok.

Kontradiktur Delimitasi hakikatnya kegiatan dalam penempatan batas bidang-bidang tanah berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan dalam pendaftaran tanah disebut. Kontradiktur delimitasi dikatakan sebagai sebuah norma yang digunakan dalam Pendaftaran Tanah dengan mewajibkan pemegang hak atas tanah untuk memperhatikan penempatan, penetapan, dan pemeliharaan batas tanah berdasarkan kesepakatan dan persetujuan pihak-pihak yang berkepentingan, yang dalam hal ini adalah pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah yang dimilikinya.²³

Untuk mewujudkan kepastian hukum hak atas tanah, maka berdasarkan perintah UUPA agar diadakannya pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia baik yang diprakarsai oleh pemerintah maupun berdasarkan inisiatif individu masyarakat. Sebab pada dasarnya pendaftaran tanah dilakukan untuk menjamin

²³ Pasal 17,18,19 PP No. 24 Tahun 1997

kepastian hukum, pendaftaran tanah diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dan pemerintah.²⁴ Pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah merupakan kegiatan yang bersifat rechtskadaster, bentuk kegiatannya meliputi: Pengukuran, perpetaan (lebih tepat pemetaan), dan pembukuan tanah; Pendaftaran hak-hak tersebut; dan Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.²⁵

Dalam Pasal 14 sampai dengan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 mengemukakan bahwa untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada para pemegang hak, harus ditetapkan terlebih dahulu kepastian hukum objeknya melalui penetapan batas bidang tanah. Penetapan data fisik atau penetapan batas pemilikan bidang tanah diatur dalam pasal 17 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 dan juga berdasarkan kesepakatan dari para pihak. Jika dalam pengukuran belum ditemukan kata sepakat tentang batas tanah, maka petugas ukur membuat garis dengan tinta hitam dalam bentuk garis putus-putus sebagai hasil batas sementara dan dapat diubah jika telah tercapainya kata sepakat dalam kurun waktu tertentu.

Jika asas kontradiktur telah dipenuhi dan tercapainya kata sepakat dari para pemilik tanah yang berbatasan maka proses selanjutnya yaitu tahap pengukuran yang dilakukan oleh petugas ukur dari Kantor Pertanahan. Semua data ukuran letak batas

²⁴ Hasan Wargakusumah (et. Al), *Hukum Agraria I Buku Panduan Mahasiswa*, PT. Prenhalindo, Jakarta, 2001, 4

²⁵ Ibid, 8

bidang tanah yang dicatat di lapangan yang dituangkan dalam Gambar Ukur harus disimpan dengan baik di Kantor Pertanahan selama bidang tanah tersebut masih ada. Data tersebut dapat digunakan di kemudian hari untuk rekonstruksi letak batas bidang tanah apabila telah hilang.

Setelah formulir-formulir tersebut lengkap terisi maka pemohon mengajukan pendaftaran tanah pada kantor pertanahan di loket II yang telah disediakan untuk melanjutkan proses pendaftaran tanah setelah Pemohon mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau kota melalui loket II (Pelayanan penerimaan berkas-berkas permohonan pendaftaran hak). Dari Loket II pemohon akan diarahkan pada loket III yaitu loket bendahara dan membayar biaya-biaya yang telah ditetapkan Badan pertanahan Nasional.

Pada loket III yaitu bendahara khusus penerimaan, pemohon diwajibkan untuk membayar biaya-biaya sesuai ketetapan Badan Pertanahan Nasional antara lain:²⁶

1. Biaya pendaftaran
2. Biaya pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah
3. Biaya pengukuran
4. Biaya transport pengukuran
5. Biaya panitia A/tim peneliti tanah
6. Biaya transport panitia A

²⁶ Wawancara dengan Bapak Sholikin selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran pada tanggal 20 November 2021.

Pemilik tanah dan pemilik tanah berbatasan yang telah hadir untuk menyaksikan pengukuran harus menandatangani Gambar Ukur dengan membuat pernyataan bahwa tanda batas pada saat pengukuran atau penetapan batas tidak mengalami perubahan sebagaimana Surat Pernyataan kontradiktur sebelumnya. Dijadikannya asas Kontradiktur Delimitasi sebagai tahap awal dalam proses pengukuran, maka setiap pemilik bidang tanah terlebih dahulu harus memasang patok atau tanda- tanda batas tanahnya sesuai dengan persetujuan dari pihak-pihak yang berbatasan langsung, yaitu sebelah barat, sebelah utara, sebelah timur, dan sebelah selatan.

Tanda-tanda batas ini harus memenuhi syarat dan sesuai dengan Pasal 21 Peraturan Menteri Agraria Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1997, tentang tanda-tanda batas tanah bahwa:

“tanda-tanda batas dipasang pada setiap sudut batas tanah, apabila dianggap perlu oleh petugas yang melaksanakan pengukuran juga pada titik titik tertentu sepanjang garis batas bidang tanah tersebut.”

Ketentuan secara rinci kemudian dijelaskan dalam Pasal 22 mengenai batas tanah untuk bidang tanah dengan luas tertentu. Dengan dipenuhinya tanda-tanda batas seperti yang disebutkan di atas dan telah ditempatkan pada tempat yang sebenarnya maka tahapan selanjutnya yaitu proses pengukuran. Kemudian Kantor Pertanahan akan menunjukkan luas batas-batas dan letak tanah itu sebagaimana mestinya dan pembuatan peta dan perhitungan luas tanah tersebut sesuai dengan keadaan sebenarnya di lapangan. Gambar Situasi/Surat Ukur yang kemudian digunakan sebagian dari sertifikat tanah tersebut.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Budi Sulistiyono menjelaskan:

“Setelah pemasangan tanda-tanda batas, pemohon dan pihak yang berbatasan akan mengadakan musyawarah untuk kemudian menetapkan batas tanahnya dihadapan pejabat desa setempat. Setelah penetapan tanda batas dan pemasangan tanda batas/patok, kemudian pemohon dan pihak yang berbatasan akan membuat surat keterangan persetujuan penetapan batas.”²⁷

Selanjutnya pemohon mengajukan permohonan pengukuran kepada Kantor Pertanahan dengan menyertakan surat keterangan persetujuan penetapan batas tersebut. Berdasarkan permohonan ini, Kepala Seksi Pendaftaran Tanah yang bertindak atas nama Kepala Kantor Petanahan Kota memerintahkan petugas ukur untuk melaksanakan pengukuran obyek tanah yang dimohonkan.

Apabila para pemilik tanah yang berbatasan (tetangga) tidak memperoleh kata sepakat dengan letak yang sebenarnya dari suatu batas, walaupun telah dilakukan mediasi, maka penetapan batas terpaksa diserahkan kepada pengadilan. Apabila sengketa yang bersangkutan diajukan ke Pengadilan dan oleh pengadilan dikeluarkan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap mengenai tanah dimaksud yang dilengkapi berita acara eksekusi atau apabila dicapai perdamaian antara para pihak sebelum jangka waktu pengumuman maka catatan mengenai batas sementara pada daftara isian 201 dan gambar ukur dihapus dengan cara mencoret dengan tinta hitam. Pada dasarnya penerapan asas Kontradiktur Delimitasi adalah kehadiran dari para pihak yang bersangkutan yaitu pemohon pendaftaran tanah dan pihak-pihak yang

²⁷ Wawancara dengan Bapak Budi Sulistiyono selaku Kepala Seksi Survey dan Pemetaan pada tanggal 20 November 2021.

berbatasan langsung pada waktu pengukuran dan pemetaan batas tanah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan.

Sementara pemohon dalam proses menunggu sertifikat tanahnya, proses pendaftaran tanah akan tetap terus berlangsung yang akan dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional yaitu pengelolaan dan penelitian data yuridis. Pengelolaan dan penelitian data yuridis ini adalah pihak Badan Pertanahan Nasional mengelola dokumen-dokumen yang pemohon serahkan kepada BPN dan pihak BPN meneliti apakah lengkap dokumen-dokumen tersebut lalu pihak BPN melakukan survey ke lapangan tempat objek berada. Survey ke lapangan tempat objek berada dan pengukuran hanya dapat dilaksanakan apabila berkas pendaftaran telah lengkap dan tidak ada yang ditolak oleh pihak BPN, sehingga dari proses tersebut akan diterbitkan surat tugas kepada petugas pengukuran untuk survey lapangan.²⁸

Selanjutnya ditambahkan penjelasan bahwa:

Survey lapangan yang dimaksud dalam hal ini, untuk mengetahui apakah tanah yang hendak didaftarkan oleh pemohon telah pernah terdaftar sebelumnya atau sebelah menyebelahnya telah memiliki hak sehingga sebelum turun ke pelaksanaan pengukuran, data-data pendukung tersebut telah lengkap dan mempersiapkan peralatan pengukuran.²⁹

Selanjutnya Bapak Muhammad menjelaskan bahwa :

²⁸ Wawancara dengan Bapak Muhammad selaku pejabat fungsional kadasteral.

²⁹ Wawancara dengan Bapak Sholikin selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran pada tanggal 20 November 2021.

“Didalam proses pendaftaran tanah pertama kali ini jangka waktu mulai dari saat pemohon pertama kali melakukan pendaftaran sampai dengan selesai adalah 98 hari. Akan tetapi didalam praktek lapangan jangka waktu dari pertama kali pemohonon mendaftar sampai dengan sertifikat pemohon jadi adalah 6 bulan – 1 tahun. Setelah sertifikat selesai maka pemohon akan menerima pemberitahuan dari kantor Pertanahan yang bersangkutan melalui kantor desa ataupun surat yang ditujukan langsung kepada alamat pemohon sehingga pemohon dapat segera menerima sertifikat tersebut setelah menunjukkan bukti pembayaran di loket IV yakni penyerahan sertifikat”.³⁰

Berdasarkan rangkaian prosedur tersebut, maka jelaslah sangat penting sebelum pengukuran dilakukan terlebih dahulu ditetapkan batas- batas tanah yang akan diukur, atau pengukuran sebidang tanah harus memenuhi asas “Kontradiktur Delimitasi”. Jika tidak demikian maka semua kelanjutan dari pekerjaan itu akan sia-sia. Pengukuran tidak dapat dilaksanakan, demikian juga pembuatan peta-peta serta pembukuan tanah, lebih-lebih pemberian surat-surat tanda bukti hak tentu tidak akan diperbolehkan.

Dengan dijadikannya asas “Kontradiktur Delimitasi” sebagai tahap awal pekerjaan pengukuran, maka setiap pemilik tanah harus lebih dulu memasang tanda-tanda batas tanahnya sesuai dengan persetujuan pihak-pihak yang berbatasan dengan tanahnya. Tanda-tanda batas ini harus disesuaikan dan memenuhi syarat menurut Peraturan Menteri Agraria Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1997, tentang tanda-tanda batas tanah hak dalam Pasal 21 bahwa:

“tanda-tanda batas dipasang pada setiap sudut batas tanah, apabila dianggap perlu oleh petugas yang melaksanakan pengukuran juga pada titik titik tertentu sepanjang garis batas bidang tanah tersebut.”

³⁰ Wawancara dengan Bapak Budi Sulistiyono selaku Kepala Seksi Survey dan Pemetaan pada tanggal 20 November 2021.

Ketentuan secara rinci kemudian dijelaskan dalam Pasal 22 mengenai batas tanah untuk bidang tanah dengan luas tertentu. Dengan dipenuhinya tanda-tanda batas seperti disebutkan di muka dan ditempatkan pada tempat yang sebenarnya dilakukanlah pengukuran. Kemudian Kantor Pertanahan akan menunjukkan luas batas-batas dan letak tanah itu sebagaimana mestinya dan pembuatan peta dan perhitungan luas tanah tersebut sesuai dengan keadaan sebenarnya di lapangan. Gambar Situasi/Surat Ukur yang kemudian digunakan sebagian dari sertifikat tanah tersebut.

Setelah pemasangan tanda-tanda batas, pemohon dan pihak yang berbatasan dengan tanah itu akan mengadakan kesepakatan untuk menetapkan batas tanahnya dihadapan pejabat desa setempat dengan pemasangan tanda-tanda batas. Setelah penetapan tanda batas dan pemasangan tanda batas, pemohon dan pihak yang berbatasan membuat surat keterangan persetujuan penetapan batas. Selanjutnya pemohon mengajukan permohonan pengukuran kepada Kantor Pertanahan dengan menyertakan surat keterangan persetujuan penetapan batas tersebut. Berdasarkan permohonan ini, Kepala Seksi Pendaftaran Tanah yang bertindak atas nama Kepala Kantor Petanahan Kota memerintahkan petugas ukur untuk melaksanakan pengukuran obyek tanah yang dimohon.

Pada saat petugas ukur akan melakukan pengukuran, pihak-pihak yang berbatasan dan pemohon harus hadir dan menunjukan batas-batas tanahnya sekaligus memasang tanda-tanda batas pada batas yang telah disepakati.³¹ Ukuran tanda-tanda

³¹ Wawancara dengan Bapak Sholikin selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran pada tanggal 20 November 2021.

batas sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1997. Setelah kegiatan pengukuran dan penepatan batas ini selanjutnya pihak yang berbatasan menandatangani lembar isian pendaftaran, yaitu lembar gambar ukur (veldwerk) sebagai tanda bukti bahwa asas Kontradiktur Delimitasi dipenuhi pada saat penetapan batas dan pengukuran. Selanjutnya petugas ukur akan membuat gambar/situasi surat ukur atas bidang tanah tersebut sesuai dengan letak, batas-batas dan luas tanah yang telah di ukur.

Berdasarkan hasil wawancara juga dipertegas bahwa belum tercapainya kesepakatan antara pemegang hak atas tanah dengan para pihak yang berbatasan tetap akan diterbitkan sertifikat. Namun dalam bagian sertifikat tersebut surat ukur atau gambar situasi dibuat dengan garis putus-putus atau dalam artian masih batas sementara. Selain itu ditambahkan catatan pada sertifikat bahwa pihak yang berbatasan belum ada kesepakatan. Sementara itu pihak BPN akan tetap melakukan usaha penyelesaian sengketa secara musyawarah antara para pihak yang bersangkutan. Namun apabila sampai saat waktu yang ditetapkan usaha tersebut tidak berhasil maka kepada pihak yang merasa berkeberatan, diberitahukan secara tertulis untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan

B. Akibat hukum apabila asas Kontradiktur Delimitasi tidak diterapkan dalam proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Konflik pertanahan yang terjadi selama ini berdasarkan wawancara dijelaskan oleh narasumber bahwa konflik pertanahan ini berdimensi luas, baik konflik horizontal

maupun konflik vertikal. Konflik vertikal yang paling banyak yaitu antara masyarakat dengan pemerintah atau perusahaan milik negara dan perusahaan milik swasta. Sementara itu sengketa antara masyarakat itu sendiri dalam hal batas kepemilikan tanah. Dimana masing- masing pihak menganggap memiliki keterangan yang paling benar. Penyebab dari sengketa pertanahan tersebut pada dasarnya adalah nilai ekonomis tanah yang cukup tinggi dan tanah merupakan simbol eksistensi dan status sosial ditengah masyarakat sehingga mengakibatkan timbulnya konflik pertanahan yang vertikal dan horizontal tersebut.

Akibat hukum juga dimaknai segala akibat yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subyek hukum terhadap obyek hukum atau akibat-akibat lain yang disebabkan karena kejadian- kejadian tertentu oleh hukum yang bersangkutan telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum.³²

Sebagaimana yang telah dijelaskan dalam poin sebelumnya bahwa proses pemberian hak terhadap suatu permohonan hak atas tanah tidak semata-mata hanya dengan melihat segi-segi prosedurnya saja. Suatu permohonan tidak cukup hanya dianalisis dengan apakah si pemohon memenuhi syarat, permohonan tersebut telah diumumkan, diperiksa secara fisik, diukur, dibuatkan fatwa dan lain sebagainya yang sifatnya prosedur, melainkan harus pula dikaji secara hukum.

Sesuatu permohonan hak atas tanah dapat kita nilai menurut hukum layak untuk diproses apabila subjek pemohon dapat membuktikan secara hukum bahwa ia/mereka

³² Pipin Syarifin, Pengantar Ilmu Hukum. CV. Pustaka Setia, Bandung, 1999, 71.

adalah pihak satu- satunya yang berhak atas tanah yang dimohonnya. Penilaian terhadap pembuktian yang dilakukan oleh aparat pelaksana agraria terhadap permohonan tersebut adalah dari segi riwayat perolehan tanah kepada yang bersangkutan secara sah dan dapat dipertanggungjawabkan.

Namun apabila serangkaian proses terbukti tidak dilaksanakan sesuai dengan aturan maka adapun akibat hukum yang akan ditimbulkan berkaitan dengan tidak melaksanakan kewajiban pemasangan tanda batas tanah atau pelaksanaan asas kontradiktur delimitasi adalah :³³

- a. Akan mengakibatkan terjadinya sengketa batas antara pemegang hak yang satu dengan pemegang hak yang lain yang berbatasan sebagai akibat tidak adanya batas yang jelas dan benar,
- b. Akan mengakibatkan terjadinya sengketa batas antara ahli waris pemegang hak dengan pemegang hak lainnya,
- c. Akan memerlukan waktu yang lama bagi pemegang hak apabila akan mengembalikan batas hak atas tanahnya dikemudian hari sebagai tidak adanya batas yang jelas dan benar,
- d. Akan mengakibatkan terkendalanya pemegang hak apabila akan melakukan jual beli sebagai akibat tidak adanya batas yang jelas dan benar.

Dalam menangani sengketa pertanahan tersebut, maka BPN wajib melakukan berbagai upaya untuk menjamin kepastian hak seseorang atas kepemilikan suatu bidang tanah. Secara normatif, BPN adalah satu-satunya lembaga atau institusi di Indonesia yang diberikan kewenangan untuk mengemban amanat dalam mengelola bidang pertanahan, sesuai dengan Perpres Nomor 10 tahun 2006 tentang Badan

³³ Wawancara dengan Bapak Sholikin selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran pada tanggal 20 November 2021.

Pertanahan Nasional yang menyatakan bahwa BPN melaksanakan tugas dibidang pertanahan secara nasional regional dan sektoral. Dasar pembentukan BPN adalah Keputusan Presiden No. 26 Tahun 1988. Sebagai panduan operasional BPN, pimpinan lembaga ini kemudian mengeluarkan SK No. 11/KBPN/1988 jo Keputusan Kepala BPN No. 1 Tahun 1989 tentang Organisasi Dan Tata Kerja BPN Di Provinsi Dan Kabupaten/Kotamadya.

Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya, bahwa pendaftaran tanah di Indonesia dilakukan dengan tujuan, yaitu:³⁴

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susuh dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang- bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Pada dasarnya penerapan asas Kontradiktur Delimitasi dalam proses pendaftaran tanah sistematis lengkap sebisa mungkin terlaksana sebagaimana bunyi dalam pasal 18 PP No. 24 Tahun 1997, sebagai berikut. Pertama, Penetapan batas

³⁴ Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur atau gambar situasinya atau surat ukur/gambar situasinya yang ada tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sporadik, berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan. Kedua, penetapan batas bidang tanah yang akan diberikan dengan hak baru dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atau atas penunjukan instansi yang berwenang. Ketiga, dalam menetapkan batas-batas bidang tanah Panitia Ajudikasi atau Kepala Kantor Pertanahan memperhatikan batas-batas bidang atau bidang-bidang tanah yang telah terdaftar dan surat ukur atau gambar situasi yang bersangkutan. Keempat, persetujuan sebagaimana yang dimaksud ayat (1) dan ayat (2) dituangkan dalam suatu berita acara yang ditandatangani oleh mereka yang memberikan persetujuan. Kelima, bentuk berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan oleh Menteri.

Tidak diterapkannya asas kontradiktur delimitasi secara konsisten konsekuen dalam tahap pengukurbidang tanah pada kegiatan pendaftaran tanah tentu akan menimbulkan ketidakpastian hukum terhadap objek bidang tanah yang didaftarkan. Akibatnya tentu akan berpengaruh kepada lemahnya kepastian hukum objek hak untuk dijadikan sebagai sarana bagi pemegang atau pemilik hak atas tanah.

Prinsip konsensualitas yang dikandung dalam asas kontradiktur delimitasi menjadi tolok ukur untuk mempedomani persetujuan pihak-pihak tetangga batas

bidang tanah terhadap hak dan kewajiban masing-masing pemilik tanah dalam konsep teori perjanjian. Persetujuan tetangga batas dalam menentukan batas bidang paa saat dilakukannygukuran bidang tanah dalam rangka pendaftaran tanah sebagai esensi dari asas kontradiktur delimitasi pada dasarnya telah melahirkan suatu hubungan hukum prikatan sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata.³⁵

Perselisihan hukum terkait sengketa batas masih dimungkinkan terjadi sekalipun telah terjadi kesepakatan dan persetujuan batas-batas tanah oleh tetangga batas. Hal tersebut disebabkan oleh sistem pendaftaran tanah Indonesia yang menganut sistem stelsel negatif bertendensi positif, artinya segala apa yang tercantum dalam buku tanah dan Sertipikat hak atas tanah berlaku sebagai tanda bukti yang kuat sampai dapat dibuktikan suatu keadaan sebaliknya (tidak benar).³⁶

Hal tersebut juga berdasarkan pada bunyi pasal 20 PMNA No. 3 Tahun 1997, sebagai berikut : (1). Dalam hal terjadi sengketa mengenai batas bidang- bidang tanah yang berbatasan, Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan/petugas pengukuran yang ditunjuk dalam pendaftaran tanah secara sporadik berusaha menyelesaikannya secara damai melalui musyawarah antara pemegang hak dan pemegang hak atas tanah yang berbatasan yang apabila berhasil penetapan batas yang dihasilkannya dituangkan dalam Risalah Penyelesaian Sengketa Batas (daftar isian 200); (2) Apabila sampai saat akan dilakukannya penetapan batas

³⁵ Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota mengatur bahwa “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

³⁶ Adrian Sutedi, Sertifikat Hak Atas Tanah, Sinar Grafika, Jakarta , 2012.

dan pengukuran bidang tanah usaha penyelesaian secara damai melalui musyawarah tidak berhasil, maka ditetapkan batas sementara berdasarkan batas-batas yang menurut kenyataannya merupakan batas-batas bidang tanah yang bersangkutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dan kepada pihak yang merasa berkeberatan, diberitahukan secara tertulis untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan; (3) Hal dilakukannya penetapan dan pengukuran batas sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dicantumkan di dalam daftar isian 201 dan dicatat di gambar ukur; (4) Apabila sengketa yang bersangkutan diajukan ke pengadilan dan oleh pengadilan dikeluarkan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap mengenai tanah dimaksud yang dilengkapi Berita Acara Eksekusi atau apabila dicapai perdamaian antara para pihak sebelum jangka waktu pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 berakhir, maka catatan mengenai batas sementara pada daftar isian 201 dan gambar ukur dihapus dengan cara mencoret dengan tinta hitam; (5) Mengenai bidang-bidang tanah yang menurut bukti-bukti penguasaan dapat didaftar melalui pengakuan hak sesuai ketentuan dalam Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 atau dapat diberikan dengan sesuatu hak kepada perorangan atau badan hukum, penetapan batasnya dilakukan dengan mengecualikan bantaran sungai dan tanah yang direncanakan untuk jalan sesuai Rencana Detail Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan. Jadi berdasarkan pada bunyi Pasal 18 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan juga Pasal 20 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 diatas sangatlah jelas bahwa penerapan asas

Kontradiktur Delimitasi dalam pendaftaran tanah sebisa mungkin terlaksana, karena dengan terlaksananya penerapan asas Kontradiktur Delimitasi dalam pendaftaran tanah sistematis lengkap bisa menghindari terjadinya suatu sengketa atau permasalahan mengenai batas tanah.

Apabila penerapan asas kontradiktur delimitasi dalam pendaftaran tanah sistematis lengkap mengalami suatu kendala atau sengketa mengenai batas-batas bidang tanahnya, maka sebaiknya penyelesaian sengketa atau kendala mengenai batas-batas bidang tanah dilakukan melalui musyawarah mufakat antara pihak pemilik tanah dengan pihak pemilik tanah yang berbatasan, dengan penyelesaian sengketa atau kendala melalui musyawarah mufakat lebih bersifat kekeluargaan dan dinilai lebih efisien.³⁷

Sebagian masyarakat belum mengerti dan memahami bahwa buku C desa/kelurahan bukanlah bukti kepemilikan tanah yang sebenarnya berdasarkan UUPA melainkan hanya bukti kepemilikan adat dan bersifat sementara sampai adanya bukti sertifikat yang berdasarkan UUPA, sedangkan untuk SPPT bukan merupakan bukti kepemilikan tanah melainkan hanya sebagai bukti pemungutan pajak setiap tahunnya atau yang disebut juga Fiskal Kadaster. Permasalahan atau sengketa mengenai penerapan asas Kontradiktur Delimitasi dapat dihindari dengan memberikan suatu pengertian dan pemahaman yang baik kepada masyarakat ataupun oleh pemerintah desa/kelurahan mengenai pentingnya penerapan asas Kontradiktur Delimitasi dalam

³⁷ Anggraeny Arief, "Pelaksanaan Asas Kontradiktur Delimitasi Dalam Proses Pendaftaran Sistematis Lengkap", Jurnal Jurisprudentie, Volume 5, Nomor 1, Juni 2018., hlm 214.

pendaftaran tanah sistematis lengkap, dan juga memberikan pengertian dan pemahaman kepada masyarakat bahwa bukti autentik atau bukti hukum dari kepemilikan tanah adalah sertipikat tanah yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, bukan buku C desa ataupun SPPT (Surat Pembayaran Pajak Tahunan).

Mengenai ketidakhadiran pihak pemilik tanah yang berbatasan dalam pengukuran dan pemetaan batas tanah, berdasarkan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menjelaskan, bahwa apabila pihak pemilik tanah yang berbatasan tidak bisa hadir meskipun sudah ada pemberitahuan sebelumnya bahwa pada waktu pengukuran harus hadir, maka persetujuan dari pihak pemilik tanah yang berbatasan tidak mutlak diperlukan, hal itu dilakukan karena berdasarkan lebih pada efisiensi waktu pelaksanaan dari pendaftaran tanah tersebut, namun berdasarkan penjelasan pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut diatas, dalam pelaksanaannya masih bisa menimbulkan sengketa di kemudian hari, karena bisa juga dari pihak pemilik tanah yang berbatasan tidak terima dengan hasil pengukuran dan menimbulkan perselisihan, dikarenakan tidak hadir dalam kegiatan pengukuran dan pemetaan batas tanah tersebut.

Apabila penerapan asas Kontradiktur Delimitasi dilaksanakan dalam pendaftaran tanah maka sengketa mengenai batas tanah tidak akan terjadi, dengan dilaksanakannya asas tersebut dalam pendaftaran tanah bisa mengurangi atau menghindari terjadinya salah satu permasalahan atau sengketa pertanahan yang sekarang sedang marak terjadi. Apabila penerapan asas Kontradiktur Delimitasi dalam pendaftaran tanah sistematis lengkap mengalami suatu kendala atau sengketa mengenai

batas-batas bidang tanahnya, maka sebaiknya penyelesaian sengketa atau kendala mengenai batas-batas bidang tanah dilakukan melalui musyawarah mufakat antara pihak pemilik tanah dengan pihak pemilik tanah yang berbatasan, dengan penyelesaian sengketa atau kendala melalui musyawarah mufakat lebih bersifat kekeluargaan dan dinilai lebih efisien.

Badan Pertanahan Nasional akan tetap mengupayakan solusi penyelesaian sengketa pertanahan dengan berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku dengan memperhatikan rasa keadilan dan menghormati hak dan kewajiban masing-masing pihak. Badan Pertanahan Nasional selalu mengupayakan solusi penyelesaian sengketa pertanahan dengan berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku dengan memperhatikan rasa keadilan dan menghormati hak dan kewajiban masing-masing pihak.

Langkah-langkah penyelesaian sengketa yang mereka atau pihak BPN tempuh adalah musyawarah. Begitu juga dalam sengketa sertifikat ganda, BPN juga berwenang melakukan negosiasi, mediasi dan fasilitasi terhadap pihak-pihak yang bersengketa dan menggagas suatu kesepakatan di antara para pihak.

Untuk meminimalkan sengketa pertanahan dalam hal ini sertifikat ganda, maka dalam hal ini peran yang dilakukan BPN sebagai pelayan masyarakat antara lain adalah:

- a. Menelaah dan mengelolah data untuk menyelesaikan perkara di bidang pertanahan.
- b. Menampung gugatan-gugatan, menyiapkan bahan memori jawaban, menyiapkan memori banding, memori/kontra memori kasasi, memori/kontra memori peninjauan

kasasi atas perkara yang diajukan melalui peradilan terhadap perorangan dan badan hukum yang merugikan negara.

- c. Mengumpulkan data masalah dan sengketa pertanahan.
- d. Menelaah dan menyiapkan konsep keputusan mengenai Penyelesaian sengketa atas tanah.
- e. Menelaah dan menyiapkan konsep keputusan pembatalan hak atas tanah yang cacat administrasi dan berdasarkan kekuatan putusan peradilan.
- f. Mendokumentasi.

Dalam prakteknya, penyelesaian terhadap sengketa pertanahan bukan hanya dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional tetapi juga bisa diselesaikan oleh lembaga Peradilan Umum dan Peradilan Tata Usaha Negara. Jika diperadilan umum lebih menitikberatkan kepada hal-hal mengenai perdata dan pidana dalam sengketa pertanahan, lain halnya dengan peradilan tata usaha negara yang menyelesaikan sengketa pertanahan berkaitan dengan surat keputusan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional atau pejabat daerah lainnya yang berkaitan dengan tanah.

Pada saat ini, kebanyakan sengketa pertanahan dalam hal ini sertifikat ganda diselesaikan melalui 3 (tiga) cara, yaitu: ³⁸

- a) Penyelesaian secara langsung oleh pihak dengan musyawarah Dasar musyawarah untuk mufakat tersirat dalam pancasila sebagai dasar kehidupan bermasyarakat Indonesia dan dalam UUD 1945. Musyawarah dilakukan diluar pengadilan dengan

³⁸ Wawancara dengan Bapak Budi Sulistiyono selaku Kepala Seksi Survey dan Pemetaan pada tanggal 20 November 2021.

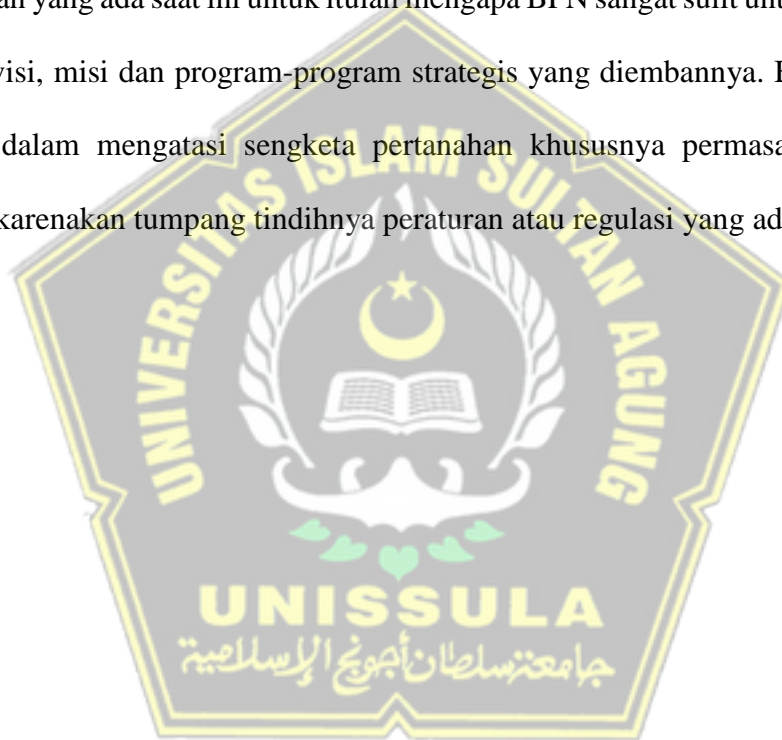
atau tanpa mediator. Mediator biasanya dari pihak-pihak yang memiliki pengaruh misalnya Kepala Desa/Lurah, ketua adat serta pastinya Badan Pertanahan Nasional. Dalam penyelesaian sengketa pertanahan lewat musyawarah, satu syaratnya adalah bahwa sengketa tersebut bukan berupa penentuan tentang kepemilikan atas tanah yang dapat memberikan hak atau menghilangkan hak seseorang terhadap tanah sengketa, dan diantara pihak bersengketa memiliki kekebaratan yang cukup erat serta masih menganut hukum adat setempat.

b) Melalui arbitrase dan alternative penyelesaian sengketa. Arbitrase adalah penyelesaian perkara oleh seorang atau beberapa arbiter (hakim) yang diangkat berdasarkan kesepakatan/ persetujuan para pihak dan disepakati bahwa putusan yang diambil bersifat mengikat dan final. Persyaratan utama yang harus dilakukan untuk dapat mempergunakan arbitrase sebagai penyelesaian sengketa adalah adanya kesepakatan yang dibuat dalam bentuk tertulis dan disetujui oleh para pihak. Jika telah tertulis suatu klausula arbitrase dalam kontrak atau suatu perjanjian arbitrase, dan pihak lain menghendaki menyelesaikan masalah hukumnya ke pengadilan, maka proses pengadilan harus ditunda sampai proses arbitrase tersebut diselesaikan dalam lembaga arbitrase. Dengan demikian pengadilan harus dan wajib mengakui serta menghormati wewenang dan fungsi arbiter.

c) Penyelesaian sengketa melalui badan peradilan Sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia, pada umumnya penyelesaian sengketa pertanahan yang terkait sengketa kepemilikan diserahkan ke peradilan umum, terhadap sengketa keputusan Badan Pertanahan Nasional melalui Peradilan Tata Usaha Negara dan sengketa

menyangkut tanah wakaf diajukan ke Peradilan Agama. Berdasarkan penjelasan tentang spesifikasi dari lembaga penyelesaian sengketa baik lembaga litigasi dan lembaga non litigasi, sampai saat ini jelas bahwa semua cara itu tidak dapat menyelesaikan masalah sengketa pertanahan secara tuntas dalam waktu yang singkat, malah cenderung berlarut-larut.

Namun proses mediasi yang dilakukan BPN tidak mampu menyelesaikan sengketa pertanahan yang ada saat ini untuk itulah mengapa BPN sangat sulit untuk mewujudkan seluruh visi, misi dan program-program strategis yang diembannya. BPN mengalami kendala dalam mengatasi sengketa pertanahan khususnya permasalahan sertifikat ganda dikarenakan tumpang tindihnya peraturan atau regulasi yang ada.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pelaksanaan Asas Kontradiktur Delimitasi khususnya dalam proses pendaftaran tanah secara sistematis lengkap pada umumnya sudah berjalan dengan baik. Hal tersebut terjadi karena para pemilik tanah yang berbatasan telah memenuhi beberapa faktor penting dalam penentuan batas tanah, antara lain telah tercapainya kesepakatan penetapan batas antar pemilik tanah dan pemilik tanah yang berbatasan. Dan juga pihak-pihak yang berbatasan telah hadir dan menunjukkan batas-batas tanahnya sekaligus memasang tanda- tanda batas atau patok pada batas yang telah disepakati. Setelah melalui semua tahapan dari pelaksanaan asas kontradiktur delimitasi para pihak yang berbatasan juga telah menandatangani lembar isian pendaftaran, yaitu lembar gambar ukur sebagai tanda bukti bahwa asas Kontradiktur Delimitasi dipenuhi saat penetapan batas dan pengukuran
2. Akibat Hukum Jika Asas Kontradiktur Delimitasi tidak dilaksanakan sesuai dengan aturan perundang-undangan maka akan menimbulkan ketidakpastian hak seseorang atas kepemilikan suatu bidang tanah yang mengakibatkan sengketa dan dapat menimbulkan konflik pertanahan di kemudian hari. Seperti terjadinya sengketa batas antara pemegang hak yang satu dengan pemegang hak yang lain yang berbatasan sebagai akibat tidak adanya batas yang jelas dan benar.

B. Saran

1. Bagi pemilik tanah hendaknya memasang batas-batas tanah yang jelas untuk menghindari sengketa batas tanah. Pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah yang dimohonkan pengukurannya hendaknya menyaksikan penetapan batas dan pengukuran tanahnya untuk menghindari sengketa batas tanah dikemudian hari.
2. Sebaiknya perlu adanya sosialisasi dari Pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional kepada masyarakat tentang pentingnya pemasangan dan penetapan batas-batas guna menghindari terjadinya sengketa maupun konflik pertanahan di kemudian hari.



DAFTAR PUSTAKA

Al-Qur'an dan Al Hadist

A. Buku

- Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika, 2012.
- Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Cetakan 3, Jakarta, Sinar Grafika, 2014.
- Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah pembentukan Undang Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan, 1999.
- Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan, 2005.
- Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, CV. Rajawali, 1991.
- Florianus SP Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Jakarta, Visimedia, 2007.
- Hasan Wargakusumah (et. Al), *Hukum Agraria I Buku Panduan Mahasiswa*, Jakarta, PT. Prenhalindo, 2001.
- J.B. Daliyo dan kawan-kawan, *Hukum Agraria I*, Cetakan 5, Jakarta, Prehallindo, 2001.
- Pipin Syarifin, *Pengantar Ilmu Hukum*, Bandung, CV. Pustaka Setia, 1999.
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, Universitas Terbuka, Jakarta, Karunika, 2008.
- U.Santoso, *Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah*, Cetakan Ke-6, Jakarta, Prenada Media Group, 2010.
- S.Candra, *Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah*, Jakarta, Gasindo, 2005.
- Widhi Handoko, *Kebijakan Hukum Pertanahan “Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif”*, Cetakan Pertama, Yogyakarta, Thafa Media, 2014.

B. Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
tentang Minyak dan Gas

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

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

C. Jurnal

Alfi Khairi, “Implementasi Pendaftaran Tanah sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Kuantan Singingi Tahun 2017” Jurnal Jom Fisip Vol. 5 Edisi II Juli-Desember 2018

Anggraeny Arief, “Pelaksanaan Asas Kontradiktur Delimitasi Dalam Proses Pendaftaran Sistematis Lengkap”, Jurnal Jurisprudentie, Volume 5, Nomor 1, Juni 2018., hlm 214.

D. Internet

Letak Batas Bidang Tanah yang mempunyai Kekuatan Hukum, <http://hukumpertanahansurveikadastral.blogspot.com/2011/07/letak-batas-bidang-tanah-yang-mempunyai.html>

Herlindah petir, Hukum pertanahan-menurut Syariah Islam, <http://herlindahpetir.lecture.ub.ac.id/2012/09/tulisan-menarik-hukum-pertanahan-menurut-syariah-islam/>