

**PENERAPAN ASAS KONTRADIKTUR DELIMITASI
DALAM PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP
DI KANTOR PERTANAHAN KOTA SALATIGA**

PRIA SEMBADA

NPM. 21111010

ABSTRACT

The purpose of this study is to examine and analyze the application of the principle of delimitation contradiction in the implementation of complete systematic land registration at the Salatiga City Land Office. Reviewing and analyzing the factors that hinder the application of the principle of delimitation contradictory in the implementation of complete systematic land registration at the Salatiga City Land Office.

The method of approach in this writing is sociological juridical. The specifics of this study used descriptive analytics. The data source uses primary data and skunder data. Data collection techniques use the study of document studies. To analyze the data, researchers use qualitative descriptive analysis methods.

Based on the results of the study, it was concluded that the implementation of the principle of delimitation contradiction, especially in the complete systematic land registration process at the Salatiga City Land Office, has proceeded in accordance with the existing stages and procedures, because the application of the principle of delimitation contradictory is carried out at the time before the measuring officer takes measurements, the bordering parties must be present and show the boundaries of the land as well as put boundary signs on the boundary Agreed. After that, the bordering party signs the registration fill sheet, which is a measuring drawing sheet as proof that the principle of delimitation contradiction is met when setting boundaries and measurements. Factors that hinder the application of the principle of delimitation contradictory to the determination of boundaries in the land registration process include the existence of land boundary disputes, land is not fitted with stakes, so the land boundaries are not clear, this makes it difficult to measure and map, the parties, both the applicant and the owner of the adjacent land cannot be present at the time of determining the land boundary, this hinders the measurement so as to slow down the completion of land registration. Ways to overcome this are the settlement of boundary disputes by deliberation, the installation of land boundary signs, delaying the determination of boundaries or by power of attorney.

Keywords: Principle of Delimitation Contradiction, Complete Systematic Land Registration.

PENDAHULUAN

Proses pengukuran tanah merupakan salah satu langkah penting dalam pendaftaran tanah, namun sebelum proses tersebut dilaksanakan terlebih dahulu harus dipastikan bahwa tanda batas telah terpasang pada setiap sudut bidang tanah yang akan diukur. Pemegang atau pemilik tanah memiliki kewajiban memasang dan memelihara tanda batas. Kewajiban memasang atau memelihara tanda batas yang telah ada dimaksudkan menghindari terjadinya perselisihan atau sengketa mengenai batas tanah dengan para pemilik tanah yang berbatasan. Penetapan batas tersebut dilakukan oleh pemilik tanah dan para pemilik tanah yang berbatasan secara kontradiktur dikenal dengan asas Kontradiktur Delimitasi atau *Contradictoire Delimitatie*.

Pengertian asas Kontradiktur Delimitasi juga terdapat dalam Pasal 18 PP Nomor 24 Tahun 1997, yang bunyinya sebagai berikut. *Pertama*, penetapan batas bidang tanah yang sudah dimiliki dengan suatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur atau gambar situasinya atau surat ukur atau gambar situasinya yang ada sudah tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan oleh Panitia Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam pendaftaran tanah, berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sebisa mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan tersebut. *Kedua*, penetapan batas bidang tanah yang akan diberikan dengan hak baru dilakukan sesuai dengan ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) atau atas penunjukan instansi yang berwenang. *Ketiga*, dalam menetapkan batas-batas bidang tanah Panitia Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap 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.

Pemasangan tanda batas ini harus disaksikan 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 disaksikan oleh aparat desa atau kelurahan. Asas *Contradictoire Delimitatie* dibuktikan dengan surat pernyataan yang ditandatangani pemilik tanah dan para pemilik tanah yang berbatasan dan oleh Kepala Desa atau Kelurahan. Pada saat yang sama juga ditandatangani Daftar Isian 201 yang diperoleh dari Kantor Pertanahan. Kedua bukti tertulis tersebutlah yang menjadi syarat untuk mengajukan permohonan pengukuran ke Kantor Pertanahan sebagai tahap awal dalam proses pendaftaran tanah. Petugas ukur Kantor Pertanahan tidak akan pernah melakukan pengukuran tanpa tercapainya asas *Contradictoire Delimitatie* antara pemilik tanah dan para pemilik tanah yang berbatasan.

Asas *Contradictoire Delimitatie* dalam Pendaftaran Tanah juga menjadikan prinsip musyawarah mufakat yang terkandung dalam sila ke-4 Pancasila sebagai landasan dalam penerapannya di masyarakat. Hal ini bertujuan untuk menghindari terjadinya sengketa dan konflik pertanahan yang akan terjadi dikemudian hari. Dengan demikian sebelum dilaksanakannya pengukuran adalah hal yang wajib untuk dipenuhinya asas *Contradictoire Delimitatie*, jika tidak demikian maka kelanjutan dari proses pendaftaran tanah akan sia-sia. Pengukuran tidak dapat dilaksanakan, demikian juga pembuatan peta-peta serta pembukuan tanah, terlebih pemberian surat tanda bukti hak tentu tidak akan diperbolehkan. Meskipun masalah kepemilikan tanah telah diatur sedemikian rupa, namun masih saja terdapat permasalahan-permasalahan yang terjadi dilapangan seperti tumpang tindih atau *overlapping* batas

bidang tanah akibat tidak jelasnya batas bidang tanah yang disebabkan pemilik bidang tanah tidak memelihara batas bidang tanahnya dengan baik.

Masalah kepemilikan atas tanah telah diatur dengan sedemikian rupa, namun masih saja terdapat permasalahan-permasalahan yang terjadi dilapangan seperti tumpang tindih atau *overlapping* batas bidang tanah akibat tidak jelasnya batas bidang tanah. Hal tersebut disebabkan karena pemilik bidang tanah tidak memelihara batas bidang tanahnya dengan baik. Selain masalah tumpang tindih batas bidang tanah, pada kenyataan dilapangan asas Kontradiktur Delimitasi belum dapat berjalan dengan baik. Hal ini disebabkan karena adanya perselisihan internal antara pemilik tanah dengan para pemilik tanah yang berbatasan. Perselisihan ini mengakibatkan pihak yang berbatasan menolak untuk hadir pada saat pelaksanaan penetapan batas serta menolak menandatangani surat pernyataan batasan dan Daftar Isian 201 yang diperoleh dari Kantor Pertanahan. Dengan terjadinya penolakan tersebut proses pengukuran tidak dapat terlaksana dengan baik, karena tidak ditemukan kata sepakat antara kedua belah pihak. Ketidaksepakatan terhadap batas bidang tanah tersebut mengakibatkan proses pendaftaran tanah menjadi terhambat.

Di samping itu, pada setiap penetapan batas di lapangan seharusnya dihadiri oleh pemilik tanah dan para pemilik tanah yang berbatasan. Namun ada kalanya pihak yang tanahnya berbatasan tidak dapat hadir karena tinggal diluar kota atau bahkan diluar negeri. Pemilik tanah tidak dapat menghubungi pihak yang berbatasan, sementara aparat desa pun juga tidak mengetahui secara pasti batas tanah tersebut. Hal ini juga menghalangi penerapan asas Kontradiktur Delimitasi.

Permasalahan lain yang juga terjadi pada saat penetapan batas dilapangan, yaitu kedua belah pihak hadir bersama-sama menetapkan batas. Akan tetapi pada saat penetapan batas antara kedua belah pihak tidak terjadi kata sepakat mengenai batas bidang tanah. Kedua belah pihak tidak ada yang mau mengalah satu sama lain.

Dengan situasi tersebut maka asas Kontradiktur Delimitasi tidak dapat terlaksana sehingga proses pendaftaran tanah sistematis lengkap menjadi terhambat.

PERUMUSAN MASALAH

1. Bagaimanakah penerapan asas kontradiktur delimitasi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kantor Pertanahan Kota Salatiga?
2. Adakah faktor-faktor yang menghambat penerapan asas kontradiktur delimitasi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kantor Pertanahan Kota Salatiga?

TUJUAN PENELITIAN

1. Mengkaji dan menganalisis penerapan asas kontradiktur delimitasi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kantor Pertanahan Kota Salatiga.
2. Mengkaji dan menganalisis faktor-faktor yang menghambat penerapan asas kontradiktur delimitasi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kantor Pertanahan Kota Salatiga.

METODE PENELITIAN

Metode pendekatan dalam penulisan ini adalah yuridis sosiologis. Pendekatan yuridis sosiologis, yaitu pendekatan penelitian yang mengkaji persepsi dan perilaku hukum orang (manusia dan badan hukum) dan masyarakat serta efektivitas berlakunya hukum positif di masyarakat (Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2005: 15). Dalam penelitian ini dilaksanakan dengan mengkaji atau menganalisis data primer, dengan cara melakukan wawancara untuk mengetahui penerapan asas kontradiktur delimitasi dalam pelaksanaan pendaftaran sistematis lengkap di Kantor

Pertanahan Kota Salatiga. Spesifikasi penelitian ini menggunakan deskriptif analitis. Sumber data menggunakan data primer dan data skunder. Teknik pengumpulan data menggunakan studi studi dokumen. Untuk menganalisa data, peneliti menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi dalam Pelaksanaan Pendaftaran Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kota Salatiga

Asas Kontradiktur delimitasi adalah 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. Apabila para pemilik tanah berbatasan tidak memperoleh kata sepakat dengan letak sebenarnya dari suatu batas walaupun telah dilakukan mediasi, maka penetapan batas dengan keputusan pengadilan (Pasal 17, 18, 19 PP No. 24 Tahun 1997). Oleh karena itu kesepakatan/persetujuan dan kehadiran pemilik tanah yang berbatasan merupakan kewajiban dalam dalam pendaftaran tanah.

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

Penerapan asas kontradiktur delimitasi dalam pelaksanaan pendaftaran sistematis lengkap di Kantor Pertanahan Kota Salatiga dilaksanakan melalui tahap-tahap sebagai berikut:

a. Penetapan Batas Bidang Tanah

Sebelum dilakukan pengukuran atas suatu bidang tanah, pertama kali pemohon atau pemegang hak atas tanah harus memasang tanda batas pada titik-titik sudut batas serta harus ada penetapan batas atas tanahnya terlebih dahulu. Dalam hal pemegang hak atas tanah yang berbatasan tidak hadir dalam penetapan batas, maka petugas Fisik/petugas Ukur Kantor Pertanahan Kota Salatiga akan menghibau agar bidang tanah harus diberi tanda batas terlebih dahulu. Apabila pemohon selalu tidak dapat hadir dalam penetapan batas, maka petugas fisik didampingi oleh petugas Kantor Desa atau panitia desa untuk menetapkan batas sementara dan dicatat dalam gambar ukurnya.

Begitu juga apabila dalam hal pemegang hak atas tanah yang berbatasan tidak bersedia menunjukkan batas atau tidak hadir pada penetapan batas, maka penetapan batas sementara dilakukan oleh petugas fisik/petugas ukur Kantor Pertanahan Kota Salatiga berdasarkan yang terlihat. Misal pagar, pematang dan lain-lain. Batas yang ditetapkan sifatnya hanya sementara, disebabkan karena pemegang hak dan/atau pemegang hak yang berbatasan tidak berada dilokasi.

b. Pelaksanaan Pengukuran

Petugas pelaksana pengukuran adalah staf sub seksi pengukuran dan pemetaan dengan didampingi juru ukur dan petugas desa. Setelah penetapan batas bidang tanah pelaksanaan selanjutnya adalah pelaksanaan pengukuran

bidang tanah. Pengukuran bidang tanah dilaksanakan untuk menentukan letak geografis, luas, situasi bidang tanah untuk lampiran sertifikat, pembuatan peta pendaftaran dan untuk mendapatkan data ukuran bidang tanah sebagai unsur pengembalian batas-batas apabila karena sesuatu hal batas-batas bidang tanah tersebut hilang.

Dilapangan petugas fisik atau petugas ukur Kantor Pertanahan Kota Salatiga dalam pelaksanaan pengukuran menerapkan asas Kontradiktur Delimitasi. Asas Kontradiktur Delimitasi adalah sebuah norma yang digunakan dalam Pendaftaran Tanah dengan mewajibkan pemegang hak atas tanah untuk memperhatikan penempatan, penetapan dan pemeliharaan batas tanah secara kontradiktur atau berdasarkan kesepakatan dan persetujuan dari pihak-pihak yang berkepentingan, yang dalam hal ini adalah pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah yang dimilikinya. Ketentuan mengenai asas ini terdapat dalam Pasal 17, 18 dan 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Asas ini harus sudah terpenuhi, dalam artian bahwa telah memenuhi persetujuan pemasangan tanda batas oleh para pihak yang berkepentingan yaitu pihak pemohon dan pihak yang berbatasan dengan bidang tanah pemohon. Bidang tanah yang belum dipasang tanda batas belum boleh dilakukan pengukuran. Petugas Ukur biasanya dalam sehari melakukan pengukuran terhadap 20 sampai dengan 25 bidang tanah.

Untuk mengidentifikasi satu bidang tanah dan membedakan dengan bidang tanah lainnya, Petugas Fisik Kantor Pertanahan Kota Salatiga dibantu oleh petugas Desa dalam meninjau bidang tanah, sehingga dengan mudah mencari dan membedakan bidang tanah yang dimaksud.

c. Gambar Ukur dan Pemetaan Bidang Tanah

Pelaksanaan penetapan batas bidang dan pelaksanaan pengukuran, petugas fisik atau petugas ukur Kantor Pertanahan Kota Salatiga selanjutnya membuat Gambar Ukur. Gambar Ukur pada prinsipnya memuat data hasil pengukuran bidang tanah yang berupa jarak, sudut, nilai koordinat maupun gambar bidang tanah dan situasi sekitarnya. Gambar Ukur adalah dokumen tempat mencantumkan gambar suatu bidang tanah atau lebih dan situasi sekitarnya serta data hasil pengukuran bidang tanah.

Pelaksanaan pengukuran petugas fisik membawa Gambar Ukur, pengukuran dilaksanakan dengan syarat dan teknis:

- 1) Dapat digambar
- 2) Diketahui letaknya
- 3) Dapat dihitung luasnya
- 4) Dapat direkonstruksi

Pemenuhan syarat tersebut di atas selanjutnya dicantumkan ke dalam Gambar Ukur. Apabila syarat tersebut telah terpenuhi maka secara otomatis memenuhi pemetaan bidang. Penerapan asas kontradiktur delimitasi dalam pengukuran, yakni bidang tanah telah memenuhi kesepakatan para pihak dalam pemasangan tanda batas, yaitu pihak pemohon dengan pihak yang berbatasan dengan bidang tanah pemohon, telah sesuai dengan peraturan yang berlaku. Penerapan asas ini secara tidak langsung juga telah menerapkan asas Aman, yakni pendaftaran tanah diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum. Apabila asas kontradiktur delimitasi tersebut tidak diterapkan maka akan menjadi masalah tersendiri bagi petugas fisik Kantor Pertanahan Kota Salatiga.

Berdasarkan hasil penelitian mengenai penerapan asas kontradiktur delimitasi dalam pelaksanaan pendaftaran sistematis lengkap di Kantor Pertanahan Kota

Salatiga diatur dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 yang memuat 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.

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

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.

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 membubuhkan tinta hitam dalam bentuk garis putus-putus dan dapat diubah jika telah tercapainya kata sepakat dalam kurun waktu tertentu.

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, dan apabila pada waktu pemasangan tanda batas diperlukan pengukuran, maka pengukuran tersebut bukan dilakukan oleh petugas ukur dari Kantor Pertanahan akan tetapi dilakukan oleh pemilik bidang tanah itu sendiri. Semua data ukuran letak batas 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.

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.”

Faktor-Faktor yang Menghambat Penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi dalam Pelaksanaan Pendaftaran Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kota Salatiga

Faktor-faktor yang menghambat penerapan asas kontradiktur delimitasi dalam pelaksanaan pendaftaran sistematis lengkap di Kantor Pertanahan Kota Salatiga adalah sebagai berikut:

1. Para pihak yang bersangkutan tidak hadir dalam penetapan batas.

Baik pemohon maupun pemilik tanah yang berbatasan tidak bisa hadir pada waktu penetapan batas tanah, hal ini menghambat dalam pengukuran sehingga memperlambat penyelesaian pendaftaran tanah. Tidak hadirnya pihak yang berbatasan dapat disebabkan karena beberapa hal antara lain, pihak yang berbatasan pada saat penetapan batas berada diluar kota bahkan keluarga atau wakil tidak dapat mengikuti penetapan batas tersebut. Namun tidak hadirnya pihak yang bersangkutan tidak langsung menutup jalannya proses pengukuran, pihak BPN hanya akan mengundang para pemerintah setempat (Pihak Kelurahan atau Kecamatan) untuk hadir menyaksikan proses pengukuran sekaligus sebagai

saksi yang mengesahkan bahwa tanah tersebut adalah benar kepemilikan si pemohon dan begitu pula dengan posisi batas yang bersebelahan.

2. Tanah Tidak Dipasang Patok

Kurangnya kesadaran masyarakat untuk memelihara tanda batas atau patok bidang tanah yang dimilikinya mengakibatkan petugas ukur kesulitan karena batas tanahnya tidak jelas hal ini menyulitkan dalam pengukuran dan pemetaan. Selain itu, sebagaimana dijelaskan di awal bahwa tidak dipeliharanya tanda batas juga dapat mengakibatkan adanya pengakuan dari pihak lain yang berbatasan akan luas bidang tanah yang dimiliki hal tersebut kemudian yang mengakibatkan timbulnya sengketa.

3. Persoalan teknis dimana tidak adanya ketersediaan peta awal tanah pada Kantor Lurah dan Camat.

Tidak tersedianya peta awal tanah serta data-data mengenai batas tanah pada Kantor Lurah dan Camat juga menghambat terlaksananya asas *Contradictoire Delimitatie*. Peta awal tanah sangat diperlukan sebab hal itu menjadi acuan untuk melaksanakan proses pengukuran.

4. Kurangnya sosialisasi atau pedoman mengenai teknis pendaftaran tanah.

Sosialisasi dan pedoman kepada pemerintah setempat serta pengetahuan teknis adalah hal yang sangat penting dalam mendukung terlaksananya penerapan asas *Contradictoire Delimitatie*. Selain terhadap pemerintah setempat juga merupakan hal yang penting bagi warga atau setiap orang yang hendak mendaftarkan tanah untuk memasang dan memelihara batas atau patok bidang tanah masing-masing.

Penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi berjalan dengan baik apabila para pihak berkepentingan hadir dan memberikan persetujuan dalam penetapan tanda batas, namun dalam kenyataannya berbeda, penerapan asas kontradiktur delimitasi mengalami kesulitan-kesulitan di lapangan, baik itu dalam pelaksanaan pendaftaran

tanah rutinitas seperti biasanya maupun dalam program PTSL. Beberapa faktor kesulitan yang menyebabkan asas kontradiktur delimitasi tidak dapat dilaksanakan dengan baik di antaranya: *Pertama*, pemegang hak atas tanah tidak memelihara batas bidang tanah baik yang sudah menjadi kewajibannya yang menyebabkan *overlapping* batas bidang tanahnya, karena tidak jelasnya bidang tanah atau batas yang sudah dipasang patok hilang, kurangnya kesadaran masyarakat untuk memelihara tanda batas; *kedua*, para pihak tidak hadir pada waktu penetapan batas tanah, karena kesibukan pemilik tanah dan atau sulit mencari pemilik tanah disebabkan karena pemilikan tanah *absentee*; *ketiga*, adanya sengketa batas tanah, sengketa keluarga atau tetangga dan sengketa yang sudah masuk ranah pengadilan.

Guna mengatasi masalah-masalah yang menjadi penghambat proses pengukuran, maka sosialisasi dalam bentuk penyuluhan kepada masyarakat tentang pentingnya penempatan, penetapan dan pemeliharaan batas tanah dalam proses pengukuran merupakan kewajiban pemilik tanah, bukan kewenangan petugas ukur. Kewenangan petugas ukur adalah mengukur tanda batas yang sudah dipasang oleh pemegang hak dan pemilik tanah yang berbatasan bukan untuk memasang tanda batas dan kewajiban pemilik tanah untuk memelihara batas tanah seperti patok sebagai batas tanah bukan dipasang dan dimiliki BPN. Demikian juga tentang arti kehadiran dan kesepakatan dalam penetapan batas bidang tanah. Dalam konteks ini perlu ada penyuluhan kepada masyarakat dalam hal penerapan asas kontradiktur delimitasi.

Untuk mengatasi hal ini, menurut penulis perlu adanya gerakan masal memasang tanda batas bidang tanah pada lokasi yang akan ditetapkan, dengan cara partisipasi seluruh pemilik bidang tanah dengan memasang tanda batas bidang tanahnya, tanda batas bidang tanah disiapkan oleh kelompok masyarakat yang ditugaskan, misalnya karang taruna sesuai dengan arahan dari kantor pertanahan

setempat. Faktor kepastian letak dan batas setiap bidang tanah tidak dapat diabaikan, karena dalam kenyataannya cukup banyak sengketa tanah yang timbul sebagai akibat letak dan batas bidang-bidang tanah tidak benar bahkan cukup banyak juga sengketa batas masuk ke ranah pengadilan.

PENUTUP

Berdasarkan hasil penelitian diperoleh kesimpulan bahwa pelaksanaan asas kontradiktur delimitasi khususnya dalam proses pendaftaran tanah secara sistematis lengkap di Kantor Pertanahan Kota Salatiga sudah berjalan sesuai dengan tahapan dan prosedur yang ada, karena penerapan asas kontradiktur delimitasi dilakukan pada saat sebelum petugas ukur melakukan pengukuran, pihak-pihak yang berbatasan harus hadir dan menunjukkan batas-batas tanahnya sekaligus memasang tanda-tanda batas pada batas yang telah disepakati. Setelah itu pihak yang berbatasan menandatangani lembar isian pendaftaran, yaitu lembar gambar ukur sebagai tanda bukti bahwa asas kontradiktur delimitasi dipenuhi saat penetapan batas dan pengukuran.

Faktor-faktor yang menghambat dalam penerapan asas kontradiktur delimitasi pada penetapan batas pada proses pendaftaran tanah antara lain adanya sengketa batas tanah, tanah tidak dipasang patok, sehingga batas tanahnya tidak jelas, hal ini menyulitkan dalam pengukuran dan pemetaan, para pihak baik pemohon maupun pemilik tanah yang berbatasan tidak bisa hadir pada waktu penetapan batas tanah, hal ini menghambat dalam pengukuran sehingga memperlambat penyelesaian pendaftaran tanah. Cara mengatasinya yaitu penyelesaian sengketa batas secara musyawarah, pemasangan patok tanda batas tanah, menunda penetapan batas atau dengan surat kuasa.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-Buku

- Ali Achmad Chomsah, 2002, *Hukum Pertanahan (Pemberi Hak Atas Tanah Negara)* Cerakan I, Yogyakarta, Prestasi Pustaka.
- A.P Parlindungan, 2009, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997) Dilengkapi Dengan Peraturan Jabatan Penjabat Pembuat Akta Tanah (PP No. 37 Tahun 1998)*, Bandung:Mandar Maju.
- _____. 2009. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju.
- Bachtiar Effendie. 2005. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*. Bandung : Penerbit Alumni.
- Benny Bosu, 1999, *Perkembangan Terbaru Sertipikat (Tanah, Tanggungan dan Condominium)*, PT Medisa, Jakarta.
- Boedi Harsono. 2005. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok. Agraria Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Budi Winarno. 2007. *Kebijakan Publik Teori Dan Proses*, Jakarta : Media Pressindo.
- Efendi Perangin, 1986. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: CV. Rajawali. Prakoso.
- Hasan Wargakusumah. 2008. *Hukum Agraria I*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Herman Hermit, 2004, *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara Dan Tanah Pemda, Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju.
- Hermanes R, 1983, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Jakarta : Yayasan Karya Dharma Institut Ilmu Pemerintahan.
- Joko Widodo. 2010. *Analisis Kebijakan Publik*. Malang : Bayumedia Publishir
- M. Irfan Islamy. 2009. *Prinsip-prinsip Perumusan Kebijakanaksanaan Negara*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Mukhtar dan Widodo, Erna. 2009. *Konstruksi Kearah Penelitian Dekriptif*. Yogyakarta : Avyrouz.
- Sahnan. 2016. *Hukum Agraria Indonesia*, Malang: Setara Press.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 1995. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan.

Sunaryo Basuki, 1998, *Pendaftaran Tanah Berdasarkan Pasal 19 UUPA Jo. PP No. 24 Tahun 1997*, Jakarta: Rineka Cipta.

Supriadi, 2004, *Hukum Agraria*, Jakarta : Sinar Grafika.

Yamin Lubis, dan Abd. Rahim Lubis, 2010, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Jakarta: Mandar Maju.

Undang-Undang dan Peraturan

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.