

**PENERAPAN ASAS KONTRADIKTUR DELIMITASI
DALAM RANGKA PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP
(Studi Pada Kantor Pertanahan Kota Medan)**

Rudy Patar Purwanto Purba ¹
Dr. H. Muhammad Arifin, SH., M.Hum
Dr. Ruslan, SH., M.H²

Email: bg.rudypurba@gmail.com

Info Artikel

*Sejarah Artikel:
Dipublikasi Juni 2020*

Abstrak

One of the objectives of land registration activities conducted by the Government including complete systematic land registration is to create legal certainty and protection including legal certainty of the object of land field. The application of a contradiction delimitation principle in the framework of complete systematic land registration becomes important to be examined in an effort to realize the legal certainty of land object that aims to avoid the occurrence of disputes, conflicts and the land issues in the day. The type of research used is research on empirical law by using primary data that is submitted from field research with the method of interview to the party of Medan Land Office, and the secondary data obtained by the method of literature study.

Keywords : *Contradictory Delimitation, Field Measuring, Complete Systematic Land Registration.*

Salah satu tujuan dilakukannya kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pemerintah termasuk pendaftaran tanah sistematis lengkap yaitu untuk menciptakan kepastian dan perlindungan hukum diantaranya kepastian hukum atas objek bidang tanah. Penerapan asas kontradiktur delimitasi dalam rangka pendaftaran tanah sistematis lengkap menjadi hal yang penting untuk dikaji dalam upaya mewujudkan kepastian hukum terhadap objek bidang tanah yang bertujuan untuk menghindari terjadinya sengketa, konflik dan perkara pertanahan dikemudian hari. Jenis Penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum empiris dengan menggunakan data primer yang diperoleh dari penelitian lapangan dengan metode wawancara kepada pihak Kantor Pertanahan Kota Medan, dan data skunder yang diperoleh dengan metode studi kepustakaan.

Kata Kunci : *Kontradiktur Delimitasi, Pegukuran Bidang, Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.*

• p-ISSN: 2442-7268 • e-2621-8240

Alamat Korespondensi:

Kampus STAI Tapaktuan, Jalan T. Ben Mahmud, Lhok Keutapang, Aceh Selatan,
E-mail: jurnal.staitapaktuan@gmail.com

¹Rudy Patar Purwanto Purba, merupakan Mahasiswa Pascasarja Program Megister Kenotariatan (M.Kn) Universitas Sumatera Utara.

² Dr. H. Muhammad Arifin, SH., M.Hum dan Dr. Ruslan, SH., M.H., merupakan Pembimbing Tesis (I & II) Program Megister Kenotariatan (M.Kn) Universitas Sumatera Utara.

PENDAHULUAN

Tanah memiliki kaitan yang erat dengan kehidupan masyarakat. Bahkan tidak sedikit masyarakat yang menggantungkan sumber penghidupan dari tanah. Keberadaan tanah merupakan salah satu sumber penghidupan dan mata pencaharian bagi manusia dan masyarakat sehingga menjadi kebutuhan manusia yang paling mendasar, dengan keyakinan betapa sangat dihargai dan bermanfaat tanah untuk kehidupan manusia, bahkan tanah dan manusia tidak dapat dipisahkan.³ Demikian luas fungsi tanah, mulai dari kehidupan manusia yang berasal dari tanah, tumbuh dan berkembang serta beraktivitas di atas tanah sampai dengan dikuburnya manusia ke dalam tanah dalam rangka memenuhi janjinya kepada sang pencipta.⁴

Tanah sebagai sumber sebesar-besarnya kemakmuran rakyat diatur dalam konstitusi Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia (UUD 1945), yang menyatakan bahwa; “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”. Untuk menjadikan tanah sebagai sumber sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, tentunya diperlukan legalitas yang diberikan oleh negara kepada masyarakat terhadap pemilikan, penguasaan dan pemanfaatan atas tanah. Legalitas dimaksud adalah sertifikat hak atas tanah sebagai hasil dari sebuah proses pendaftaran tanah sebagaimana ditentukan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang pada intinya menegaskan bahwa pendaftaran tanah penting dilakukan oleh pemerintah untuk menjamin terwujudnya kepastian hukum hak atas tanah.

Boedi Harsono menegaskan bahwa pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus

dan teratur berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada diwilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.⁵

Tujuan kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pemerintah adalah dalam rangka menciptakan kepastian dan perlindungan hukum, tersedianya informasi pertanahan dan terselenggaranya tertib administrasi pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.⁶ A.P. Perlindungan menegaskan bahwa pendaftaran tanah selain berfungsi untuk melindungi si pemilik, juga untuk mengetahui status bidang tanah, siapa pemiliknya, apa haknya, berapa luasannya, untuk apa dipergunakan dan lain sebagainya.⁷

Berdasarkan tipologi permasalahan pertanahan yang ditangani Badan Pertanahan Nasional sengketa batas menjadi permasalahan yang kerap muncul terhadap tanah-tanah yang telah bersertifikat. Sengketa batas, yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia maupun yang masih dalam proses penetapan batas.⁸

Penetapan batas tersebut dilakukan oleh pemilik tanah dan para pemilik tanah yang berbatasan secara kontradiktur dikenal dengan asas kontradiktur delimitasi yang menanamkan prinsip musyawarah mufakat yang terkandung dalam sila ke-4 Pancasila sebagai landasan dalam penerapannya di masyarakat. Asas Kontradiktur Delimitasi adalah pemasangan tanda batas dan penetapan tanda batas pada titik sudut bidang tanah dan telah disetujui oleh pihak

³ M.P Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Teori dan Praktek*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hal. 1.

⁴ Rahmat Ramadhani, “Eksistensi Hak Komunal Masyarakat Hukum Adat Dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum”, *Jurnal Penelitian Hukum De Jure*, Vol. 19 No. 1, Maret 2019, hal. 98.

⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Hukum Tanah Nasional)*, Jilid 1, Jakarta, Djambatan, 2003, hal. 72.

⁶ Boedi Harsono, *Op.Cit.*, hal. 87.

⁷ A.P. Perlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Cetakan Keempat, Mandar Maju, Bandung, 2009, hal. 79.

⁸ Rahmat Ramadhani, *Dasar-Dasar Hukum Agraria*, Pustaka Prima, Medan, 2019, hal.211.

yang berbatasan langsung.⁹ Asas ini bertujuan untuk menghindari terjadinya sengketa, konflik dan perkara pertanahan dikemudian hari.

Asas kontradiktur delimitasi merupakan pra-syarat yang harus dipenuhi dalam tahapan pengukuran pada rangkaian proses pendaftaran tanah. Jika asas ini tidak dipenuhi maka kelanjutan dari proses pendaftaran tanah akan sia-sia, karena pengukuran bidang tanah tidak dapat dilaksanakan, demikian juga pembuatan peta peta serta pembukuan tanah, termasuk pemberian sertifikat surat tanda bukti hak tentu tidak dapat diterbitkan. Problem terkait penerapan asas kontradiktur delimitasi cenderung lebih sering menghadapi kendala pada kegiatan pendaftaran tanah pertama kali secara sistematis. Kendala yang kerap dihadapi dalam pelaksanaan pengukuran bidang tanah pada umumnya adalah sulitnya menghadirkan para pemilik tanah yang bersebelahan atau berbatasan dengan objek tanah yang akan dimohonkan haknya.¹⁰

Sejatinya asas kontradiktur delimitasi wajib dilaksanakan pada tahap pengukuran bidang tanah dan menjadi syarat mutlak dalam poses pendaftaran tanah tanpa memandang melalui program apa pendaftaran tersebut dilaksanakan. Sebab pada dasarnya pendaftaran tanah dilakukan untuk menjamin kepastian hukum, pendaftaran tanah diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dan pemerintah.¹¹ Sebab pada dasarnya Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah.¹²

Semestinya pelaksanaan PTSL harus tetap mengacu kepada kaedah-kaedah

⁹Eko Suharto, dalam Qoyum, "Penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi Dalam Pendaftaran Tanah Sporadik di Kecamatan Bodeh Kabupaten Pemalang", Unnes Law Jurnal, Vol. 1, No. 1, tahun 2012, hal. 56.

¹⁰Rahmat Ramadhani, *Beda Nama dan Jaminan Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah*, Op.Cit., hal. 70.

¹¹Anita Dewi Anggraeni Kolopaking, *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah di Indonesia*, PT. Alumni, Bandung, 2013, hal. 112.

¹²Urip Santoso, Op.Cit., hal. 278

hukum yang berlaku termasuk prosedur, tata cara maupun mekanisme penerbitan sertifikat tanah. Sehingga jaminan kepastian hukum yang terkandung di dalam sertifikat tanah sebagai sebuah *output* dari rangkaian pendaftaran tanah dapat terwujud dengan baik. Berdasarkan uraian tersebut di atas, menarik untuk diteliti dan diangkat dalam penulisan tesis tentang Penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Untuk memperkecil wilayah penelitian, maka *locus* penelitian yang ditentukan adalah pada Kantor Pertanahan Kota Medan.

Adapun yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaturan hukum tentang asas kontradiktur delimitasi dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap?
2. Apa akibat hukum tidak telaksananya penerapan asas kontradiktur delimitasi dalam rangka Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap pada Kantor Pertanahan Kota Medan?

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian dalam penelitian ini adalah yuridis empiris, yang bertujuan menganalisis permasalahan dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum (yang merupakan data sekunder) dengan data primer yang diperoleh di lapangan. Pendekatan dalam penelitian ini adalah pendekatan terhadap sistematika hukum, yaitu pendekatan yang dilakukan pada peraturan perundang-undangan tertentu atau hukum tertulis.¹³ Penelitian hukum empiris dimaksud dilakukan dalam rangka penemuan hukum *in concreto* terhadap Penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap pada Kantor Pertanahan Kota Medan.

¹³Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2005, hal 93.

HASIL PENELITIAN

Pengaturan hukum tentang asas kontradiktur delimitasi dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

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 kepastian hukum, pendaftaran tanah diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dan pemerintah.¹⁴Pendaftaran 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.¹⁵

Dasar hukum pendaftaran tanah dapat ditemukan dalam rumusan Pasal 19 UUPA yang menyatakan, bahwa:

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah, diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini, meliputi:
 - a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan.
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial-ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.

- (4) Dalam peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Sistem pendaftaran tanah di Indonesia dalam prakteknya lebih dikenal dengan sistem publikasi, kegiatannya berupa penyajian data yang dihimpun secara terbuka bagi umum di kantor pertanahan berupa daftar-daftar dan peta-peta sebagai informasi bagi umum yang akan melakukan perbuatan hukum mengenai tanah yang terdaftar. Hal ini didasarkan pada dasarnya merujuk pada salah satu perintah UUPA adalah untuk melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah yang akan menghasilkan tanda bukti hak atas tanah yang disebut sertipikat.

Sistem pendaftaran tanah di Indonesia menurut PP No. 24 Tahun 1997 menggunakan sistem pendaftaran tanah publikasi negatif bertendensi positif. Maksud dari sistem publikasi negatif bertendensi positif adalah sistem pendaftaran tanah ini menggunakan sistem pendaftaran hak (sistem *Torrens/registration of titles*), tetapi sistem publikasinya belum dapat positif murni. Hal ini dikarenakan, data fisik dan data yuridis dalam sertifikat tanah belum pasti benar, meskipun harus diterima oleh Pengadilan sebagai data yang benar selama tidak ada alat pembuktian yang membuktikan sebaliknya.

Dalam penjelasan PP 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa pendaftaran tanah berdasarkan perintah UUPA tidak menganut sistem publikasi positif (sistem positif) dimana kebenaran data yang disajikan dijamin sepenuhnya, melainkan sistem yang dianut adalah sistem publikasi negatif (sistem negatif). Pada sistem negatif, pemerintah tidak menjamin sepenuhnya atas kebenaran data yang disajikan, namun demikian tidak berarti bahwa pendaftaran tanah di Indonesia adalah sistem negatif murni atau yang lebih akrab dikenal dengan istilah sistem pendaftaran stelsel negarif 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).

¹⁴Anita Dewi Anggraeni Kolopaking, *Loc.Cit.*

¹⁵Hasan Wargakusumah (et. Al), *Hukum Agraria I Buku Panduan Mahasiswa*, PT. Prenhalindo, Jakarta, 2001, hal. 80.

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) pada dasarnya merupakan salah satu bentuk kegiatan pendaftaran tanah pertama kali yang dilakukan secara sistematis sebagaimana dimaksud pada Pasal 13 ayat (1) PP 24 Tahun 1997. Pengertian pendaftaran tanah pertama kali secara sistematis sendiri telah diuraikan pada sub-bab sebelumnya.

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap 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.¹⁶

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap pertama kali diperkenalkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Kemen ATR/BPN) pada awal tahun 2017 dengan dasar hukumnya pertama kali dilandaskan pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Ka.Badan Pertanahan Nasional (Permen ATR/Ka.BPN) Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Selang setahun kemudian dasar hukum pelaksanaan PTSL diubah dengan Permen ATR/Ka.BPN Nomor 1 Tahun 2017 tentang Perubahan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/BPN Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Tidak lama setelah itu Permen ATR/Ka.BPN Nomor 1 Tahun 2017 dicabut dan diberlakukan Permen ATR/Ka.BPN Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sedangkan beberapa ketentuan Permen ATR/Ka.BPN Nomor 35 Tahun 2016 masih tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan Permen ATR/Ka.BPN Nomor 12 Tahun 2017.

Akibat hukum tidak telaksananya penerapan asas kontradiktur delimitasi dalam rangka Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap pada Kantor Pertanahan Kota Medan

Ishaq¹⁷ berpendapat bahwa akibat hukum adalah akibat yang ditimbulkan oleh peristiwa hukum, dan suatu peristiwa hukum umumnya disebabkan oleh perbuatan hukum, sedangkan suatu perbuatan hukum juga dapat melahirkan suatu hubungan hukum, maka akibat hukum juga dapat dimaknai sebagai suatu akibat yang ditimbulkan oleh adanya suatu perbuatan hukum dan/atau hubungan hukum.

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.¹⁸

Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya, bahwa pendaftaran tanah di Indonesia dilakukan dengan tujuan, yaitu:¹⁹

1. Untuk memberikan kepastian 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 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.

¹⁶Pasal 1 angka 2 Permen ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

¹⁷Ishaq. *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Cet. I. Sinar Grafika, Jakarta 2008, hal.86.

¹⁸Pipin Syarifin, *Pengantar Ilmu Hukum*. CV. Pustaka Setia, Bandung, 1999, hal. 71.

¹⁹Lihat ketentuan Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Dalam kaitan tujuan pendaftaran tanah sebagaimana disebutkan di atas, A.P Parlindungan berpendapat bahwa:

1. Sertifikat hak atas tanah diterbitkan kepada pemiliknya disertai dengan kepastian hukum dan perlindungan hukum;
2. Kantor pertanahan sebagai berkewajiban memelihara dengan baik setiap informasi yang diperlukan untuk suatu bidang tanah, baik untuk pemerintah sendiri sehingga dapat merencanakan pembangunan negara dan juga bagi masyarakat sendiri. Informasi itu penting untuk dapat memutuskan sesuatu yang diperlukan dimana terlibat tanah, yaitu data fisik dan yuridisnya, termasuk untuk satuan rumah susun, informasi tersebut bersifat terbuka untuk umum yang artinya dapat diberikan informasi apa saja yang diperlukan atas sebidang tanah/ bangunan yang ada;
3. Sehingga untuk itu perlulah tertib admintrasi pertanahan dijadikan sesuatu hal yang wajar.²⁰

Asas kontradiktur delimitasi merupakan bagian dari kepastian hukum terhadap objek bidang tanah terutama dalam hal batas-batas bidang tanah terdaftar sebagaimana dikandung dalam sertifikat hak atas tanah. Kepastian objek sebagaimana yang dihasilkan dari penerapan asas kontradiktur delimitasi pada tahap pengukuran bidang tanah dalam kegiatan pendaftaran tanah tentunya adalah sarana dalam memberikan perlindungan hukum bagi pihak yang ditunjuk sebagai pihak pemegang suatu hak atas tanah baik kepada orang-perorangan maupun kepada badan hukum.

Tidak diterapkannya asas kontradiktur delimitasi secara konsisten dan konsekuen dalam tahap pengukuran bidang 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.

²⁰A.P Parlindungan, *Op.Cit.*, hal. 2.

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 pada saat dilakukannya pengukuran 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.²¹

Menurut konsep teori perjanjian memandang bahwa asas kontradiktur delimitasi menjadi alat bukti ketika munculnya perselisihan terkait batas-batas bidang tanah. Sebab pada dasarnya teori perjanjian memandang bahwa perjanjian tergantung dari persesuaian kehendak dua atau lebih orang-orang yang ditujukan untuk timbulnya akibat hukum dari kepentingan salah satu pihak atas beban pihak lain atau demi kepentingan masing-masing pihak secara timbal balik.²²

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).²³

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat dipahami bahwa akibat hukum dari tidak terlaksananya penerapan asas kontradiktur delimitasi yang paling menonjol adalah tidak terciptanya jaminan kepastian hukum hak atas tanah terutama kepastian terkait objek haknya sebagaimana yang dirangkum dalam sertifikat hak atas tanah. Salah satu akibat

²¹Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata mengatur bahwa "Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya."

²²Purwahid Patrik, *Loc.Cit.*

²³Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hal. vi.

hukum yang sering terjadi apabila penerapan asas kontradiktur delimitasi tidak dapat diterapkan sebagaimana mestinya dalam proses pendaftaran tanah adalah munculnya sengketa 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.²⁴

KESIMPULAN

1. Penerapan asas kontradiktur delimitasi pada kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap mengacu kepada Pasal 17 ayat (3) Permen ATR/Ka.BPN No. 6 Tahun 2018jo. Petunjuk Teknis Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah Sistematis Lengkap Nomor 01/Juknis-300.01.01/II/2019 tanggal 1 Februari 2019, dimana Balnko dan Daftar Isisan dalam Gambar Ukur/*Veldewerkyang* digunakan pada kegiatan PTSL menunjukkan lebih dari satu bidang tanah yang akan didaftarkan haknya dan tanda tangan pemohon berfungsi juga sebagai tanda tangan persetujuan tetangga batas bidang-bidang yang dimohonkan.
2. Akibat hukum dari tidak terlaksananya penerapan asas kontradiktur delimitasi dalam rangka pendaftaran tanah sistematis lengkap yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan adalah tidak terciptanya jaminan kepastian hukum sertifikat hak atas tanah yang dihasilkan pada kegiatan PTSL tersebut terutama jaminan kepastian hukum terkait objek haknya. Dampak hukum yang sering terjadi apabila penerapan asas kontradiktur delimitasi tidak dapat diterapkan

sebagaimana mestinya dalam proses pendaftaran tanah adalah munculnya sengketa batas tanah dan sulitnya melakukan rekonstruksi bidang tanah terhadap munculnya sengketa batas dimaksud.

SARAN-SARAN

1. Disarankan kepada Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional agar dapat merevisi dan menyempurnakan format Gambar Ukur sebagaimana diatur dalam Petunjuk Teknis Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah Sistematis Lengkap Nomor 01/Juknis-300.01.01/II/2019 tanggal 1 Februari 2019 sebab format Gambar Ukur sebagaimana dimaksud dinilai mengurangi makna konsensualitas yang dikandung dalam asas kontradiktur delimitasi sebagai pernyataan kesepakatan atas batas bidang-bidang tanah yang akan didaftarkan oleh karena tanda tangannya digabungkan dengan tanda-tangan pemilik batas.
2. Disarankan kepada Satgas Fisik kegiatan PTSL Kota Medan Tahun 2019 agar mengkroscek kembali batas bidang tanahnya meskipun kualitas data fisiknya dapat ditingkatkan dari K3 menjadi K1 agar menghindarkan persoalan hukum di kemudian terhadap objek bidang tanah dengan tanah disekelilingnya termasuk terhadap batas bidang tanah sementara atau batas bidang belum jelas yang salah satunya disebabkan oleh ketidakhadiran atau tidak diketahui keberadaan dari pemilik tanah pada saat dilakukannya pengukuran bidang tanah.

²⁴Anggraeny Arief, "Pelaksanaan Asas Kontradiktur Delimitasi Dalam Proses Pendaftaran Sistematis Lengkap", Jurnal *Jurisprudentie*, Volume 5, Nomor 1, Juni 2018., hal. 214.

DAFTAR BACAAN

Buku:

- Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012.
- Anita Dewi Anggraeni Kolopaking, *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah di Indonesia*, PT. Alumni, Bandung.
- A.P. Parlidungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Cetakan Keempat, Mandar Maju, Bandung, 2009.
- Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2005.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Hukum Tanah Nasional)*, Jilid 1, Jakarta, Djambatan, 2003.
- Hasan Wargakusumah (et. Al), *Hukum Agraria I Buku Panduan Mahasiswa*, PT. Prenhalindo, Jakarta, 2001
- M.P Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Teori dan Praktek*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.
- Pipin Syarifin, *Pengantar Ilmu Hukum*. CV. Pustaka Setia, Bandung, 1999
- Rahmat Ramadhani, *Dasar-Dasar Hukum Agraria*, Pustaka Prima, Medan, 2019
- Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010.

Jurnal:

- Rahmat Ramadhani, "Eksistensi Hak Komunal Masyarakat Hukum Adat Dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum", *Jurnal Penelitian Hukum De Jure*, Vol. 19 No. 1, Maret 2019.
- Eko Suharto, dalam Qoyum, "Penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi Dalam Pendaftaran Tanah Sporadik di Kecamatan Bodeh Kabupaten Pematang", *Unnes Law Jurnal*, Vol. 1, No. 1, tahun 2012.
- Anggraeny Arief, "Pelaksanaan Asas Kontradiktur Delimitasi Dalam Proses Pendaftaran Sistematis Lengkap", *Jurnal Jurisprudentie*, Volume 5, Nomor 1, Juni 2018

Peraturan Perundang-Undangan:

- Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, khususnya Buku Ke III tentang Perikatan.
- Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1996 tentang Pengukuran dan Pemetaan untuk Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/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/Ka.BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- Petunjuk Teknis Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah Sistematis Lengkap Nomor 01/Juknis-300.01.01/II/2019 tanggal 1 Februari 2019.
- Petunjuk Teknis Pelaksanaan Anggaran Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Tahun 2019 Nomor 2/Juknis-100.3.KU.01.01/II/2019 tanggal 28 Februari 2019.
- Petunjuk Teknis Bidang Yuridis Nomor: 1/Juknis-400.HR.01/III/2019 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.