

**IMPLEMENTASI ASAS KONTRADIKTUR DELIMITASI
PADA KANTOR PERTANAHAN KOTA JAYAPURA BERKAITAN DENGAN
PENGUKURAN DAN PENETAPAN BATAS TANAH**

James Yoseph Palenewen, S.H., M.H (Ketua)
Email : jamesyosephpalenewen82@gmail.com
Johan Rongalaha, S.H., M.Hum (anggota)
Email : johanrongalaha@fh.uncen.ac.id
Fakultas Hukum Universitas Cenderawasih

Abstrak

Penelitian ini dilakukan dengan judul Implementasi Asas Kontradiktur Delimitasi Pada Kantor Pertanahan Kota Jayapura Berkaitan Dengan Pengukuran Dan Penetapan Batas Tanah, ini merupakan hal yang sangat penting di mana kita harus memperhatikan batas-batas yang bersebelahan dengan pemilik hak atas tanah yang lain untuk menghindari adanya sengketa di kemudian hari. Tetapi kenyataannya pada Kantor Pertanahan Kota Jayapura di dalam pelaksanaan asas kontradiktur delimitasi belum terlaksana dengan baik. Banyak hal yang menjadi kendala sehingga tidak diterapkannya asas kontradiktur delimitasi dalam proses pengukuran dan penetapan batas tanah, masalah atau kendala yang terjadi yaitu seperti pada saat melakukan kegiatan proses pengukuran dalam hal penetapan batas tanah yang harus di saksikan oleh pihak berbatasan atau aparat pemerintah setempat, namun terkadang pihak berbatasan tidak hadir sehingga dititipnya lembar isian gambar ukur kepada pemohon yang mengakibatkan ketidakjujuran pemohon dan dapat menimbulkan masalah sengketa batas meliputi tumpang tindih atau overlapping bidang tanah antar pihak berbatasan. Tujuannya untuk mengetahui eksistensi asas kontradiktur delimitasi dalam proses pengukuran dan penetapan batas hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Jayapura dan untuk mengetahui penyelesaian masalah pertanahan akibat tidak diterapkan asas kontradiktur delimitasi pada pendaftaran hak atas tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Metode pendekatan yang di gunakan adalah yuridis normatif dan empirik yaitu menelaah dari peraturan perundang-undangan, bahan kepustakaan dan mengkaji konsep-konsep hukum terkait dengan Asas Kontradiktur Delimitasi dan juga melihat kenyataan yang terjadi di lapangan dalam hal pengukuran dan penetapan batas tanah.

Hasil dari penelitian ini untuk memberikan sumbangsih pemikiran ilmu hukum dalam hal pelaksanaan Asas Kontradiktur Delimitasi dan memberikan informasi dan solusi kepada pihak-pihak yang berkepentingan dalam hal ini masyarakat dan Badan Petanahan Nasional Kota Jayapura sehingga dapat bekerjasama dalam hal pengukuran dan penetapan batas tanah untuk menghindari sengketa yang terjadi di kemudian hari.

Kata Kunci : Asas Kontradiktur Delimitasi, BPN, Pengukuran Dan Penetapan Batas Tanah.

PENDAHULUAN

Negara kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan Undang-Undang Dasar 1945 adalah negara hukum (konstitusional) yang memberikan jaminan dan memberikan perlindungan atas hak-hak warga negara, antara lain hak warga negara untuk mendapatkan, mempunyai, dan menikmati hak atas tanah (Sutedi,2018: 1). Tanah dalam pengertian hukum adalah permukaan bumi sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang Pokok Agraria. bagi kehidupan manusia tanah mempunyai peranan yang sangat penting terutama pada Bangsa Indonesia karena, Negara Indonesia merupakan Negara Agraris sehingga setiap kegiatan yang dilakukan oleh rakyat Indonesia selalu melibatkan soal tanah (Kurniati,2016: 1). Tanah merupakan sumber daya yang dapat ditemui secara bebas di alam terbuka, namun pada hakikatnya tidak semua tanah dapat dimiliki dan dikuasai oleh seseorang begitu saja. Di Indonesia setiap bidang tanah harus diakui kekuasaan dan pemilikannya agar dapat difungsikan dan dimanfaatkan sesuai dengan keinginan pemegang hak. Jadi tidak semerta-merta kepemilikan tanah didapati oleh seseorang begitu saja.

Tanah sebagai bagian dari bumi. Disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yaitu atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 12 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain, serta Badan Hukum. Dengan demikian, jelaslah bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.

Objek hukum tanah adalah hak penguasaan atas tanah, yang dimaksud hak penguasaan atas tanah adalah hak yang berisi serangkaian wewenang, kewajiban, atau larangan-larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki, sesuatu yang boleh, wajib/dilarang untuk diperbuat yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolok ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang di atur dalam hukum tanah.

Mengingat dalam mengakui bidang tanah yang dikuasai adalah milik individual.

Perlunya dilakukan pendaftaran tanah yang merupakan awal dari proses lahirnya sebuah bukti kepemilikan hak atas tanah. Sehingga Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mengharuskan pemerintah melakukan pendaftaran tanah pada seluruh wilayah Indonesia pada Pasal 19 ayat (1) menyebutkan “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah” (Supriadi,2018: 152). Sebagai tindak lanjut dari perintah Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor. 5 Tahun 1960 Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian telah diperbaharui dengan Peraturan Pemerintah Nomor.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Sistem pendaftaran tanah yang dipakai di suatu negara tergantung pada asas hukum yang dianut negara tersebut dalam mengalihkan hak atas tanahnya. Terdapat dua macam asas hukum, yaitu *asas iktikad baik* dan *asas nemo plus iuris*. Sekalipun sesuatu negara menganut salah satu asas hukum/sistem pendaftaran tanah,

tetapi yang secara murni berpegang pada salah satu asas hukum/sistem pendaftaran tanah tersebut boleh dikatakan tidak ada. Hal ini karena kedua asas hukum/sistem pendaftaran tanah tersebut sama-sama mempunyai kelebihan dan kekurangan sehingga setiap negara mencari jalan keluar sendiri-sendiri (Sutedi: 117).

Pendaftaran hak atas tanah adalah kegiatan pemerintah untuk menjamin kepastian hukum, dalam kegiatan Pendaftaran hak atas tanah harus dilengkapi dengan data yuridis dan data fisik. Dalam hal ini data yuridis yaitu mengumpulkan berbagai macam alat bukti kepemilikan diantaranya surat pelepasan, Letter C, akta tanah, dan sejenisnya. Sedangkan data fisik dalam hal ini meliputi kegiatan proses pengukuran, sebelum dilakukannya pengukuran pemohon perlu melakukan penetapan batas bidang tanah dengan menerapkan asas kontradiktur delimitasi. Namun masih seringnya penerapan asas kontradiktur delimitasi ini tidak diterapkan pada kegiatan pendaftaran hak atas tanah akibatnya menimbulkan beberapa masalah pertanahan..

Secara Normatif didalam Undang-Undang nomor 5 tahun 1960, selanjutnya disebut Undang-Undang Pokok Agraria

mengatur tentang pendaftaran tanah sebagai dasar untuk menjamin kepastian hukum. Yang kemudian dikeluarkannya ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah. Kegiatan pendaftaran tanah meliputi kegiatan proses pengukuran.

Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 dalam menafsirkan tentang penetapan batas dengan penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi terkadang tidak terlaksana sehingga menimbulkan beberapa masalah pertanahan mengenai batas tanah yakni overlapping atau tumpang tindih yang dalam Peraturan Menteri Agraria nomor 11 tahun 2016 Pasal 11 ayat (3) huruf a disebut adanya kesalahan prosedur pengukuran. Contoh permasalahan ini dianggap penting oleh peneliti karena banyak benang merah yang dapat ditarik dan dapat dijadikan referensi jika terjadi permasalahan yang sama dalam penyelesaian oleh Badan Pertanahan Nasional.

Pengertian pendaftaran tanah menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 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-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pelaksanaan pendaftaran tanah yang dimaksud untuk menyelenggarakan tertib administrasi di bidang pertanahan yaitu tertib yuridis yang artinya kepastian hukumnya dijamin dalam kepemilikan hak atas tanah dan tertib fisik untuk kepastian hukum terhadap status bidang tanah. Namun masih ada hambatan-hambatan yang terjadi dalam melaksanakan proses pendaftaran tanah, sehingga menimbulkan masalah-masalah yang membuat proses pendaftaran tanah terhenti dan belum terselesaikan.

Masalah pertanahan dari dulu sampai sekarang merupakan masalah yang sering terjadi dan penyelesaiannya kadang berakhir dengan sengketa yang kadang disebabkan oleh masalah atas status hak kepemilikan maupun sengketa batas tanah. Hal tersebut merupakan dampak dari perkembangan pembangunan yang membutuhkan sebagian dari tanah warga

dan meningkatnya jumlah penduduk yang tidak seimbang dengan luas tanah. Untuk meminimalkan timbulnya permasalahan tersebut maka sangatlah penting untuk mewujudkan tertib dibidang pertanahan yaitu dengan adanya kepastian hukum hak atas tanah, khususnya terhadap kepemilikan hak atas tanah oleh individu atau perorangan.

Sengketa yang sering terjadi pada pengukuran yaitu sengketa penetapan batas bidang tanah. Menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997, untuk mencegah terjadinya sengketa penetapan batas bidang tanah, perlu adanya penetapan batas bidang tanah atau patok yang dilakukan oleh badan yang berwenang yaitu oleh Badan Pertanahan Nasional. Dalam penetapan batas bidang tanah juga perlu memperhatikan 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 pihak-pihak yang berkepentingan, yang dalam hal ini adalah

pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah yang dimilikinya. penggunaan asas ini dilakukan saat kegiatan pengukuran bidang tanah sehingga administrasi dalam penetapan batas bidang-bidang tanah berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan dalam pendaftaran tanah, sehingga mengurangi terjadinya sengketa batas tanah.

Contradictoire Delimitatie atau dalam bahasa indonesia disebut Kontradiktur Delimitasi adalah asas pendaftaran tanah dalam tahapan proses permohonan sertifikat hak atas tanah yang wajib dipenuhi, dimana pada saat proses pengukuran dilakukan wajib menghadirkan pemilik tanah yang bersebelahan dengan bidang tanah yang dimohonkan untuk menetapkan batas bidang tanah yang bersebelahan sesuai kesepakatan dengan pemilik bidang tanah yang dimohon penerbitan sertifikat dan disaksikan oleh aparat pemerintah setempat.

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-syarat menurut Pasal 22 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Dengan dipenuhinya tanda-tanda batas seperti disebutkan pada peraturan diatas dan ditempatkan pada tempat yang sebenarnya maka dapat dilanjutkan proses pengukuran.

Asas Kontradiktur Delimitasi di pertegas pada Pasal 17 sampai dengan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 Tentang Proses Pengukuran pada Pendaftaran Tanah yang menetapkan bahwa untuk 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 dalam Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 berdasarkan kesepakatan para pihak. Bila belum ada kesepakatan maka dilakukan penetapan batas sementara, yang diatur dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997.

Meskipun masalah kepemilikan atas tanah telah diatur dengan sedemikian rupa, namun masih saja terdapat permasalahan-

permasalahan yang terjadi pada kenyataan dilapangan dalam penerapan asas Kontradiktur Delimitasi yang belum dapat berjalan dengan baik berikut beberapa masalah yang sering terjadi. Pertama, tumpang tindih atau *overlapping* batas bidang tanah sering terjadi akibat tidak jelasnya batas bidang tanah atau hilangnya batas bidang tanah. Kedua, 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. Ketiga, disamping itu pada setiap penetapan batas dilapangan 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-hal inilah yang menghalangi penerapan asas kontradiktur delimitasi.

Seperti yang terjadi pada Kantor Pertanahan Kota Jayapura penerapan asas kontradiktur delimitasi dalam pendaftaran tanah masih belum bisa terlaksana semua, hal itu terjadi karena masih ada penetapan batas bidang tanahnya yang tidak disaksikan oleh pihak pemilik tanah yang berbatasan langsung dengan tanah yang akan didaftarkan, ada juga yang berselisih pendapat antara pihak pemilik tanah yang berbatasan langsung dengan pemilik tanah yang akan didaftarkan mengenai perbedaan hasil penetapan batas bidang tanah yang dilakukan oleh perangkat desa dengan hasil penetapan batas bidang tanah yang dilakukan oleh pihak Kantor Pertanahan Kota Jayapura.

Penerapan asas kontradiktur delimitasi sangat penting dalam pendaftaran tanah terutama dalam penetapan batas bidang tanah, apabila tidak terlaksana dapat mengakibatkan terjadinya sengketa tanah terutama terjadinya sengketa batas tanah dikemudian hari, hal inilah yang mendorong peneliti untuk melakukan penelitian tentang pelaksanaan dari asas

kontradiktur delimitasi dalam pengukuran dan penetapan batas tanah khususnya di Kota Jayapura.

METODE

Penelitian yang di gunakan adalah yuridis normatif dan empirik yaitu menelaah dari peraturan perundang-undangan, bahan kepustakaan dan mengkaji konsep-konsep hukum terkait dengan Asas Kontradiktur Delimitasi dan juga melihat kenyataan yang terjadi di lapangan dalam hal pengukuran dan penetapan batas tanah dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (statute approach), pendekatan konseptual (conceptual approach) dan pendekatan kasus (case approach). Bahan hukum yang di gunakan yaitu Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

PEMBAHASAN

A. Ruang Lingkup Tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional adalah

kementerian yang mengurus Bidang Pertanahan. Kementerian Agraria dan Tata ruang/ Badan Pertanahan Nasional berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Presiden. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dipimpin oleh Menteri yang sekaligus menjabat sebagai Kepala Badan Pertanahan Nasional. Merupakan kementerian yang baru di era pemerintahan Presiden Republik Indonesia Joko Widodo yaitu dari hasil penggabungan antara kelembagaan Badan Pertanahan Nasional dengan unit pemerintahan yang mengurus penataan ruang, planologi dan perencanaan kehutanan, serta informasi geospasial. Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia berubah menjadi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria yang berfungsi Tata Ruang dan Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional yang ditetapkan pada 21 Januari 2015.

Dalam melaksanakan tugas keagrariaan di daerah-daerah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dibantu oleh “Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional” dan “Kantor

Pertanahan: yang tersebar di tiap-tiap daerah. Sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2016 Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, yang selanjutnya disebut Kantor Wilayah adalah instansi vertikal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional di provinsi yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Kantor Wilayah mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional dalam wilayah provinsi yang bersangkutan. Selanjutnya yang kemudian disebut Kantor Pertanahan adalah kantor yang mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional dalam wilayah Kabupaten / Kota.

Badan Pertanahan Nasional yang kemudian disingkat menjadi BPN adalah lembaga pemerintah dibawah Kementerian Agraria dan tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional di Indonesia yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang Pertanahan terkait proses pengukuran dan pendaftaran tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Sehubungan dengan itu Undang-

Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, dalam Pasal 19 memerintahkan diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum. Pendaftaran tanah tersebut kemudian diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang sampai saat ini menjadi dasar kegiatan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyempurnakan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tersebut, tetap dipertahankan tujuan dan sistem yang digunakan, yang pada hakikatnya sudah ditetapkan dalam Undang-undang Pokok Agraria, yaitu bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan dan bahwa sistem publikasinya adalah sistem negatif, tetapi yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Kemudian dalam melaksanakan tugas tersebut di daerah-daerah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dibantu

oleh “Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional”. Sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2016, yang selanjutnya disebut Kantor Wilayah adalah instansi vertikal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional di provinsi yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Kantor Wilayah mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional dalam wilayah provinsi yang bersangkutan. Sedangkan untuk melaksanakan tugas-tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di daerah dibantu oleh “Kantor Pertanahan: yang tersebar di tiap-tiap daerah.

B. Penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi Dalam Proses Pengukuran Dan Penetapan Batas Tanah

Kegiatan Pendaftaran Tanah sebagaimana yang di amanatkan oleh Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 Pasal 19 ayat (2) “Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :

- a. Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;

- 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.
- b. Pembuktian hak dan pembukuannya;
- c. Penerbitan sertifikat;
- d. Penyajian data fisik dan datayuridis;
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Penyelenggaraan pendaftaran hak atas tanah dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional tingkat Kota Jayapura dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan dilaksanakan secara sporadis. Pendaftaran tanah secara sistematis dilaksanakan berdasarkan rencana kerja yang ditetapkan oleh Menteri sedangkan pendaftaran tanah secara sporadis dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan yang selanjutnya disebut sebagai pemohon. Peraturan Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI nomor 1 tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data. Dimana pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 12 ayat (1) menjelaskan tentang “Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik;

Dalam hal ini penulis memfokuskan penelitian terhadap prosedur pengukuran pada proses pendaftaran tanah. pada prosedur pengukuran atau pengumpulan data fisik, pertama pihak BPN akan meneliti kelengkapan pada dokumen-dokumen yuridis yang telah diserahkan pemohon kepada Loker pendaftaran lalu pihak BPN melakukan survey ke lapangan tempat objek berada. Survey lapangan yang dimaksud dalam hal ini, untuk mengetahui apakah tanah yang hendak di daftarkan oleh pemohon telah terdaftar sebelumnya serta memastikan bahwa pemohon telah menentukan batas-batas tanah sesuai dengan yang dikuasai seperti yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang penetapan batas-batas bidang tanah Pasal 17 ayat (1) bahwa “Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas batasnya dan menurut keperluan ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan.”

Selanjutnya petugur ukur dari BPN sebelum melakukan pengukuran membuat undangan untuk pihak berbatasan dan aparat pemerintah setempat yang mengetahui kepemilikan tanah terhadap lokasi tanah setempat sebagai saksi. Pada saat pengukuran dilakukan petugas ukur BPN membawa berkas lembar isian pendaftaran yaitu lembar gambar ukur yang akan ditanda tangan oleh pihak berbatasan dan aparat pemerintah setempat sebagai tanda bukti bahwa pihak berbatasan telah setuju dengan batas bidang tanah tersebut. Untuk itu saat dilakukan pengukuran dalam menetapkan batas bidang tanah pemohon harus menghadirkan saksi yang terdiri dari pihak berbatasan sebelah utara, selatan, barat, dan timur serta aparat pemerintah setempat. dan menyiapkan patok batas yang sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan RI Nasional nomor 3 tahun 1997.

Setelah dilakukan pengukuran maka akan dilakukan pengolahan data pengukuran dan pemetaan terhadap peta pendaftaran. Berdasarkan rangkaian prosedur tersebut, maka jelaslah sangat penting sebelum pengukuran dilakukan terlebih dahulu ditentukan batas-batas tanah yang akan diukur dengan pihak berbatasan. Karena pada lembar isian pendaftaran yakni

lembar gambar ukur ditanda tangani oleh pihak berbatasan sebagai tanda bukti bahwa Asas Kontradiktur Delimitasi dipenuhi pada saat penetapan batas dan pengukuran. Jika tidak demikian maka pengukuran tidak dapat dilaksanakan dan proses pendaftaran tanah akan terhenti dan tidak menghasilkan produk berupa sertifikat.

Dengan ini asas kontradiktur delimitasi sebagai tahap awal pekerjaan pengukuran, maka setiap pemilik tanah harus lebih dahulu memasang tanda-tanda batas tanahnya sesuai dengan persetujuan pihak tetangga berbatasan dengan tanahnya. Tanda-tanda batas ini harus disesuaikan dan memenuhi syarat menurut Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan RI Nasional 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 petuggas yang melaksanakan pengukuran juga pada titik-titik tertentu sepanjang garis batas bidang tanah tersebut”.

Dalam prakteknya dilapangan seringkali Asas Kontradiktur Delimitasi tidak dilaksanakan sebagaimana mestinya hal tersebut karena tidak ada kesepakatan mengenai batas bidang tanah yang hendak

didaftarkan dengan pihak berbatasan. Berdasarkan wawancara peneliti dengan Bapak Rinus Erari Staff Pengukuran dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kota Jayapura Selasa, 23 Maret 2021 sebenarnya penerapan asas kontradiktur delimitasi bisa berjalan dengan baik, namun jika dikaitkan dengan masalah teknis pada peta-peta terdahulu peta pendaftaran yang lama yang sudah hilang atau sudah rusak sehingga sering terjadi tumpang tindih serta overlapping bidang tanah dan juga yang sering terjadi di lapangan yaitu pihak berbatasan tidak hadir sehingga BPN menitipkan lembar isian gambar ukur dan asas kontradiktur delimitasi pun tidak terpenuhi.

C. Penyelesaian Masalah Akibat Dari Tidak Diterapkannya Asas Kontradiktur Delimitasi Dalam Proses Pengukuran Pada Pendaftaran Hak Atas Tanah.

Sebagaimana yang telah dijelaskan dalam poin sebelumnya mengenai pendaftaran tanah dalam proses pengukuran dengan mengikuti prosedur pengukuran yang ada. Ketika tidak terpenuhi salah satu dari semua prosedur pengukuran maka akan terjadi masalah sengketa batas yang meliputi tumpang tindih atau overlapping.

Dalam wawancara peneliti dengan Bapak Rinus Erari Staff Pengukuran dan Pemetaan Kamis, 25 Maret 2021. Menjelaskan penyebab terjadinya sengketa batas di lapangan yaitu :

1. Para pihak yang bersangkutan tidak hadir dalam penetapan batas. Baik pemohon maupun pemilik tanah yang berbatasan tidak bisa hadir pada waktu waktu penetapan batas. ketidakhadiran pihak berbatasan pada saat penetapan batas dikarenakan sedang diluar kota atau ada keperluan yang sangat mendesak. Namun hal seperti ini biasanya Pihak BPN akan menghadirkan aparat setempat yang menjadi saksi dan mengesahkan.
2. Tanah tidak terpasangi patok
Karena kurang kesadaran masyarakat dalam memelihara tanda batas atau patok bidang tanah yang dimiliki pemegang hak, sehingga mengakibatkan kami para petugas ukur kesulitan karena batas tanahnya tidak jelas. Sebagaimana dijelaskan diawal bahwa ini dapat mengakibatkan adanya pengakuan dari pihak lain yang berbatasan, kemudian mengakibatkan timbulnya masalah sengketa.
3. Kesalahan Prosedur dari Petugas Ukur BPN

Dalam hal ini seringkali penyebabnya tidak diterapkan asas Kontradiktur Delimitasi secara benar, dimana petugas ukur menitip lembar isian gambar ukur kepada pemohon karena pihak berbatasan tidak berada ditempat. Lalu ternyata batas yang ditentukan dengan pemohon tidak sesuai dan pemohon memalsukan tanda tangan pihak berbatasan. Inilah yang menyebabkan terjadinya tumpang tindih batas tanah atau overlapping, serta sengketa batas tanah.

Seperti poin diatas menyebutkan sengketa batas terjadi juga dikarenakan tidak diterapkannya asas Kontradiktur Delimitasi. Saat asas kontradiktur delimitasi tidak terpenuhi maka hal ini disebut dengan kesalahan prosedur pengukuran atau tidak terpenuhi salah satu prosedur pengukuran seperti yang disebutkan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI nomor 11 tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan pada Pasal 11 ayat (3) huruf a menyatakan bahwa “Sengketa atau Konflik yang menjadi kewenangan kementerian sebagaimana dimaksud pada ayat 92) meliputi: (a) Kesalahan prosedur dalam proses pengukuran, pemetaan dan/atau perhitungan luas;”.

Maka dalam hal ini prosedur pengukuran tidak dapat terlewatkan satupun, karena hal ini dapat menjadi fatal dikemudian hari dan menjadi penyebab terjadinya sengketa atau masalah batas tanah. Ketika salah satu prosedur pengukuran tidak terpenuhi, penyelesaian yang terjadi dapat dilakukan mediasi oleh Pihak BPN dengan pengadu dan teradu jika sengketa hal ini masih dapat dibicarakan dengan baik, namun jika naik ke pengadilan yang perlu diperhatikan sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI nomor 9 tahun 1999 Tentang tata cara pemberian dan pembatalan hak atas tanah pada Pasal 106 ayat (1) bahwa “Keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacad hukum administrasi dalam penerbitannya, dapat dilakukan karena permohonan yang berkepentingan atau oleh Pejabat yang berwenang tanpa permohonan.”

Pembatalan hak terjadi karena pada Pasal 107 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI nomor 9 tahun 1999 dijelaskan beberapa alasan dinyatakannya cacad hukum administratif yakni Kesalahan Prosedur, Terdapat tumpang tindih hak atas tanah, atau data yuridis atau data fisik tidak benar. Dalam hal tidak diterapkannya asas

Kontradiktur Delimitasi maka masuk kedalam kategori Kesalahan Prosedur seperti yang dijelaskan pada Pasal 11 ayat (3) huruf a Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI nomor 11 tahun 2016 yaitu kategori Kesalahan prosedur pengukuran.

Dalam wawancara peneliti dengan Bapak Ferdi Alfisnura Jumat 26 maret 2021 selaku Kepala Seksi Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan Penyelesaian kasus yang dilakukan yaitu didasarkan pada 2 (dua) hal yaitu Pengaduan dan Inisiatif Kementrian, namun yang sering terjadi yaitu Pengaduan dari pemohon. Tahapan-tahapannya meliputi Badan pertanahan memfasilitasi adanya mediasi antara kedua belah pihak ketimbang harus sampai ke pengadilan. Jika masih belum terpecahkan, dibuatlah suatu tim prosedural yang anggotanya dari unit kerja struktural sesuai dengan prosedur penanganan masalah sengketa pertanahan yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kbpn No 9 Tahun 1999. Tugas dari tim kerja tersebut adalah menerima dan menyelesaikan sengketa pertanahan yang masuk di lingkungan kerja daerah setempat. Sehingga penyelesaian sengketa pertanahan tidak semata-merta langsung secara litigasi.

Jika penyelesaian masalah ini berupa sengketa batas tanah antara lain tumpang tindih atau *overlapping* maka hal-hal yang dilakukan dari Badan Pertanahan Nasional yakni :

- 1 Pengumpulan data dari pengadu dan dilakukan analisis pada data-data tersebut;
- 2 Memeriksa dan mengecek kembali Peta pada bidang tersebut dan mencocokkan dengan sertifikat serta pengecekan lapang kembali;
- 3 Dilakukan Kembali pengukuran ulang oleh Pihak Badan Pertanahan untuk memastikan permasalahan sengketa batas tersebut;
- 4 Mengkaji dan melakukan gelar perkara untuk mengkaji lebih dalam, dan memutuskan hasil akhir permasalahan.

PENUTUP

Pada Kantor Pertanahan Kota Jayapura penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi belum terlaksana dengan baik. Banyak hal yang menjadi kendala sehingga tidak diterapkannya asas kontradiktur delimitasi dalam proses pengukuran dan penetapan batas tanah, masalah atau kendala yang terjadi yaitu seperti pada saat melakukan kegiatan proses pengukuran dalam hal penetapan batas tanah yang harus di saksikan oleh pihak berbatasan atau

aparap pemerintah setempat, namun terkadang pihak berbatasan tidak hadir sehingga dititipnya lembar isian gambar ukur kepada pemohon yang megakibatkan ketidakjujuran pemohon dan dapat menimbulkan masalah sengketa batas meliputi tumpang tindih atau *overlapping* bidang tanah antar pihak berbatasan, lalu tidak terpeliharanya patok batas oleh pemegang hak atas tanah sehingga ketika dilakukan kegiatan pengukuran oleh petugas ukur BPN kesulitan hal ini juga dapat megakibatkan pengakuan dari pihak berbatasan yang tidak sesuai.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-Buku :

Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 2003.

Iskandar Syah Mudakir, *Panduan Mengurus Sertifikat & Penyelesaian Sengketa Tanah*, Jakarta: Bhuana Ilmu Populer, 2019.

Ilham Arisaputra Muhammad, *Reforma Agraria Di Indonesia*, Makassar: Sinar Grafika, 2015.

Kurniati Nia, *Hukum Agraria Sengketa Pertanahan Penyelesaian Melalui Arbitrase Dalam Teori dan Praktek*, Bandung: Refika Aditama, 2016.

Sutedi Adrian, *Pralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2018.

Supriadi, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika, 2018.

Peraturan Perundang-Undangan

Republik Indonesia, Undang-Undang Dasar NRI Tahun 1945.
Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.