

Penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi dalam Pendaftaran Tanah Hak Milik di Kabupaten Bandung

Reza Anggarabumi, Lina Jamilah

Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum

Universitas Islam Bandung

Bandung, Indonesia

ranggara74@gmail.com, lina.jamilah@yahoo.com

Abstract— Land is part of the earth called the earth's surface and is also one of the objects regulated in Agrarian Law. For the people of Indonesia, land is an important thing, because all activities related to land. This is as regulated in Article 33 Paragraph (3) of the 1945 Constitution of the Republic of Indonesia in connection with the BAL. Specifically, Article 19 orders the holding of land registration in the context of guaranteeing the law. To prevent the determination of land parcel boundaries, it is necessary to determine land boundaries. The boundaries of the land and the landowners are carried out by the landowners and the landowners who are determined as a contradictory determination are known as contradictory boundaries. The principle of reason put forward is the implementation as a Contradictor of Restrictions on Land Registration of Ownership Rights on land in Bandung Regency and the legal consequences of not implementing it as a Contradictor of Restrictions in the Registration of Property Rights. This research uses normative juridical method and descriptive analysis. Data collection techniques Literature research, carried out by collecting secondary data, interviews with related parties, and field research related to this research It was concluded that in its implementation it has been implemented correctly but there are still many land disputes in some areas, especially in Bandung district due to lack of understanding of as a delimitation contradiction.

Keywords— Land Registration, Property Rights, Contradictory Delimitation

Abstrak— Tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut sebagai permukaan bumi dan juga merupakan salah satu objek yang diatur dalam Hukum Agraria. Bagi rakyat Indonesia tanah merupakan suatu hal yang penting, karena semua aktifitas dalam kehidupan berhubungan dengan tanah. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Sehubungan UUPA tepatnya dalam Pasal 19 memerintahkan kepada Negara untuk diselenggarakannya pendaftaran tanah hak milik dalam rangka menjamin kepastian hukum. Untuk mencegah terjadinya sengketa penetapan batas bidang tanah, perlu adanya penetapan batas bidang tanah. Penetapan batas tersebut dilakukan oleh pemilik tanah dan para pemilik tanah yang berbatasan secara kontradiktur dikenal dengan asas kontradiktur delimitasi Prinsip alasan dikemukakan yaitu Implementasi asas Kontradiktur Delimitasi dalam Pendaftaran Tanah Hak Milik atas tanah perseorangan di Kabupaten Bandung serta Akibat Hukum tidak dilaksanakannya asas Kontradiktur Delimitasi dalam Pendaftaran Tanah Hak Milik.

Kata Kunci— Pendaftaran Tanah, Hak Milik, Kontradiktur Delimitasi

I. PENDAHULUAN

Pertanahan di Indonesia cukup memperoleh kedudukan yang sangat penting. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyebutkan bahwa: "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat". Isi pasal tersebut menegaskan bahwa posisi rakyat yang substansial yang utama. Hal ini demokrasi ekonomi memperoleh justifikasinya, yaitu bahwa: "...kepentingan masyarakat lebih utama dari kepentingan orang-seorang...". Makna dikuasai oleh negara adalah rakyat secara kolektif mandat kepada negara untuk mengadakan kebijakan (beleid) dan tindakan pengurusan (bestuursdaad), pengaturan (regelendaad), pengelolaan (beheersdaad) dan pengawasan (toezichthoudensdaad) untuk tujuan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. penegasan dari makna demokrasi ekonomi seperti yang disebutkan diatas, yaitu perekonomian diselenggarakan demi kesejahteraan sosial bagi rakyat. Hak yang dikuasai negara seperti yang diatur dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 diatas, diatur secara jelas dan rinci dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Hak menguasai negara atas tanah berarti hak negara untuk mengatur dan mengelola tanah, bukan hak untuk memiliki tanah. Konsep UUPA ini dipengaruhi oleh konsep hukum adat yang tidak mengakui hak milik individual yang absolut/mutlak atas tanah, dan hanya mengakui hak komunal atas tanah.

Sehubungan UUPA tepatnya dalam Pasal 19 memerintahkan kepada Negara untuk diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum. Pendaftaran tanah tersebut kemudian diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan dilakukan perubahan dengan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang sampai saat ini menjadi dasar kegiatan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia. Pelaksanaan dari PP Pendaftaran Tanah diperlukan peta pendaftaran tanah yang memadai agar pelaksanaan dari

pendaftaran tanah dapat berjalan sesuai dengan apa yang diharapkan, terutama dalam proses pendaftaran tanah sistematis lengkap dan sporadik.

Dalam hal penetapan batas bidang tanah juga perlu memperhatikan asas Kontradiktur Delimitasi yaitu proses pendaftaran tanah yang dilaksanakan dan disetujui oleh para pihak pemilik tanah yang berbatasan langsung dengan bidang tanah yang akan didaftarkan.

Asas kontradiktur delimitasi 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 yang berbatasan langsung.

Sebelum dilaksanakan pengukuran, batas-batas tanah harus dipasang tanda batas dan ditetapkan batas-batasnya melalui asas Kontradiktur Delimitasi, yaitu dengan melakukan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi:

1. Pendaftaran perubahan dan pembebanan hak.
2. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Jika tidak dilaksanakannya asas kontradiktur delimitasi baik oleh pihak BPN maupun pemohon, maka hal yang terjadi akan mengakibatkan suatu sengketa tanah di kemudian hari karena pada saat pengukuran tidak ada persetujuan tetangga batas.

II. LANDASAN TEORI

Hak Milik Atas Tanah dalam Ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa "Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6". Kemudian pada ayat (2) disebutkan "Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain." Sebelumnya tertulis bahwa hak milik adalah hak turun-temurun yang maksudnya adalah hak milik dapat diwariskan oleh pemegang hak kepada ahli warisnya. Selanjutnya disebutkan bahwa hak milik adalah hak terkuat dan terpenuh, maksud dari kata-kata tersebut tersebut menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah, hak milik adalah hak yang paling kuat dan paling penuh dan bukan berarti hak tersebut bersifat mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat. Hak milik sebagai hak yang terkuat dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya berarti hak milik tidak mudah dihapus dan lebih mudah dipertahankan terdapat gangguan dari pihak lain.

Pendaftaran tanah tersebut menurut Boedi Harsono. mengatakan 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 yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan

tanda- buktinya dan pemeliharaannya."

Tujuan dari pendaftaran tanah secara umum yakni memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lainnya agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan, 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 satuansatuan rumah susun yang sudah terdaftar.

Muhammad Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis menjelaskan bahwa asas Kontradiktur Delimitasi adalah "sebidang tanah yang akan diukur ditetapkan terlebih dahulu letak, batas-batas dan penempatan tanda batas". Dalam penetapan batas bidang tanah diupayakan kesepakatan para pihak yang berkepentingan, dengan penunjukan batas oleh pemegang hak yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh pemegang hak atas tanah yang berbatasan, dengan ketentuan persetujuan tersebut dituangkan dalam suatu berita acara yang ditandatangani oleh yang memberikan persetujuan.

Fungsi Kontradiktur Delimitasi sebagai awal proses dalam suatu pendaftaran tanah merupakan hal yang penting atau pokok. Dalam penetapan batas ini melibatkan seluruh pihak yang mempunyai tanah dimana letak tanah mereka berbatasan langsung dengan tanah yang akan didaftarkan haknya

III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Implementasi asas Kontradiktur Delimitasi dalam Pendaftaran Tanah Hak Milik atas tanah perseorangan

Implementasi asas kontradiktur delimitasi diterapkan dalam sistem dalam pendaftaran tanah hak milik yaitu dengan memenuhi ketentuan-ketentuan yang telah diamanatkan dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Kemudian untuk pelaksanaannya dalam keperluan penetapan batas bidang tanah diatur dalam pasal 18 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Sebelum pemohon yang ingin mendaftarkan tanahnya ke Badan Pertanahan Nasional, harus memenuhi persyaratan yang telah ditentukan serta mempersiapkan berkas-berkasnya terlebih dahulu. Setelah semuanya lengkap, pemohon dapat mengunjungi BPN wilayah pemohon, untuk mengajukan pendaftaran tanah. Antara lain untuk memenuhi persyaratan pendaftaran tanah hak milik untuk pertama kali yaitu dengan melampirkan identitas diri, akta jual beli, surat pernyataan kepemilikan lahan, SPPT PBB, Fotocopy Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah, serta pemberian surat-surat sebagai tanda bukti hak atas tanah tersebut. Proses pengukuran tanah merupakan salah satu peran penting dalam pendaftaran tanah, namun sebelum proses tersebut di laksanakan terlebih dahulu harus di pastikan bahwa tanda

batas telah terpasang pada setiap sudut bidang tanah yang akan diukur. Pemegang atau pemilik tanah memiliki kewajiban memasang dan memelihara tanda batas.

Setelah melalui beberapa proses pendaftaran, maka pelaksanaan pengukuran survey lapangan dilakukan untuk mengetahui luas tanah yang dimaksud pada pemohon yang telah terdaftar sebelumnya. Selanjutnya pihak BPN melakukan Pengukuran Bidang Tanah dan Pembuatan Surat Ukur. Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran. Untuk memperoleh data yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang tanah yang akan dipetakan diukur setelah ditetapkan tanda batas disetiap sudut bidang tanah yang bersangkutan.

Dalam penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sporadik diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang bersangkutan Penempatan tanda-tanda batas wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan (pemohon).

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 rangkaian prosedur diatas, maka jelaslah penting sebelum pengukuran dilakukan terlebih dahulu ditetapkan batas-batas tanah yang akan diukur, atau pengukuran sebidang tanah harus memenuhi asas Kontradiktur Delimitasi. Jika tidak maka semua kelanjutan dari proses itu akan sia-sia. Pengukuran tidak dapat dilaksanakan, demikian juga pembuatan peta-peta serta pembukuan tanah, terutama pemberian surat-surat tanda bukti hak milik tentunya tidak akan diperbolehkan.

Dengan dijadikannya asas Kontradiktur Delimitasi sebagai tahap awal proses pengerjaan pengukuran, dengan setiap pemilik tanah harus lebih dulu memasang tanda-tanda batas tanahnya sesuai dengan persetujuan pihak-pihak yang berbatasan dengan tanahnya. Artinya proses ini sudah sesuai dengan peraturan yang telah ditetapkan. Ketentuan mengenai asas ini yaitu terdapat dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 17, 18 dan 19.

B. Akibat Hukum Apabila Asas Kontradiktur Delimitasi tidak dilaksanakan khususnya di Daerah Kabupaten Bandung

Salah satu tujuan pokok yang terkandung dalam Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ialah meletakkan dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat. Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah.

Berdasarkan Pasal 17 ayat (3) PP Nomor 24 Tahun 1997 agar mendapatkan kepastian hukum menetapkan bahwa tanda-tanda batas termasuk pemeliharaan wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah, dalam penataan

batas tanah berdasarkan kesepakatan oleh para pihak yang berbatasan. Hal ini dilakukan agar terhindar dari terjadinya sengketa tanah.

Dalam praktik pendaftaran tanah hak milik di Daerah Kabupaten Bandung khususnya, asas ini tidak dapat dilaksanakan sepenuhnya, ada beberapa faktor asas tersebut tidak dapat dilaksanakan. Faktor tersebut diantaranya:

1. Tidak ditemukan kata sepakat antara kedua belah pihak.
2. Ketidaksepakatan. inilah terhadap batas bidang tanah tersebut mengakibatkan proses pendaftaran tanah menjadi terhambat
3. 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.
4. Pemilik tanah tidak dapat menghubungi pihak yang berbatasan, sementara aparat desa pun juga tidak mengetahui secara pasti batas tanah tersebut.

Dalam pengalaman saya sebagai pegawai honorer di BPN Kab. Bandung saat di lapangan masih terdapat banyak permasalahan terhadap batas tanah, antara lain ada pemilik tanah yang berseteru dengan tetangganya dalam hal patok batas tanah yang belum dipasang, dan ada pemilik tanah yang sudah siap dalam tahapan proses pengukuran bidang tanah namun tidak mengetahui patok batas tanah, selain itu dalam pengukuran bidang tanah, pemilik tanah tersebut tidak datang, atau sulit untuk dihubungi.

Apabila serangkaian proses tersebut tidak dilakukan menurut aturan maka akibat hukum yang ditimbulkan mengenai tidak dilaksanakannya pemasangan tanda batas atau yang biasa disebut dengan asas kontradiktur delimitasi sebagai berikut :

1. Akan menyebabkan terjadinya sengketa batas tanah antara pemilik tanah yang satu dengan pemilik tanah yang berbatasan dari akibat tidak adanya batas yang benar dan jelas.
2. Akan menimbulkan sengketa batas antara ahli waris pemegang hak yang satu dengan pemegang hak lainnya dalam hal ini pemilik tanah yang berbatasan.
3. Sangat memerlukan waktu yang lama bagi pemegang hak atau pemilik untuk mengembalikan batas hak tanahnya dikemudian hari karena ketidakjelasan batas tersebut.
4. Akan menimbulkan kendala bagi pemegang hak apabila ingin melakukan jual beli karena tidak ada kejelasan dari batas tanah tersebut.
5. Tidak adanya kepastian hukum dari tanah tersebut.
6. Proses pendaftaran tanah akan terhenti
7. Tidak akan memperoleh sertifikat hak milik atas tanah.

IV. KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan dalam penelitian ini, peneliti menyimpulkan beberapa hasil berupa:

1. Implementasi asas kontradiktur delimitasi di Kabupaten Bandung masih belum terlaksana dengan baik karena faktor pemahaman masyarakat masih belum paham dalam penetapan batas bidang tanah. Pada pendaftaran tanah diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang bersangkutan. Penempatan tanda-tanda batas wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan (pemohon). Rata-rata asas ini belum terlaksana dengan baik di Kabupaten Bandung karena pemohon yang tidak dapat menunjukkan batas tanah pemilik dengan pemilik tanah yang bersebelahan. Serta terindikasi tumpah tindih atau *overlap* dengan hak milik suatu korporasi.
2. Apabila asas kontradiktur delimitasi dalam pelaksanaannya tidak diterapkan maka akibat hukumnya:
 - a) Akan menyebabkan terjadinya sengketa batas tanah antara pemilik tanah yang satu dengan pemilik tanah yang berbatasan dari akibat tidak adanya batas yang benar dan jelas.
 - b) Akan menimbulkan sengketa batas antara ahli waris pemegang hak yang satu dengan pemegang hak lainnya dalam hal ini pemilik tanah yang berbatasan.

2014, Yogyakarta, hlm. 242

- [9] Wardhani Karenina Aulery Putri. (2021). *Perlindungan Hukum terhadap Perempuan Korban Kekerasan dalam Rumah Tangga (KDRT) pada Tingkat Penyidikan Berdasarkan Undang-Undang No. 23 Tahun 2004 tentang Penghapusan Kekerasan dalam Rumah Tangga (UUPKDRT)*. Jurnal Riset Ilmu Hukum. 1(1). 21-31

V. SARAN

1. Bagi Pemohon agar mengetahui batas-batas tanah yang dimilikinya dengan batas tanah milik orang lain.
2. Perlunya ada regulasi yang lebih jelas dan detail mengenai asas kontradiktur delimitasi demi terhindar dari sengketa tanah dan konflik dikemudian hari.
3. Untuk Badan Pertanahan Nasional selalu adakan sosialisasi mengenai pentingnya Asas Kontradiktur Delimitasi kepada masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta, Sinar Grafika, 2010.
- [2] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jilid 1, Djambatan, Jakarta, 2007.
- [3] 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.
- [4] Lina Jmilah, *Hukum Agraria*, Raja Pustaka Media, Bandung, 2021. hlm. 140-141.
- [5] Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Jakarta, 2012.
- [6] Samun Ismaya, *Hukum Administrasi Pertanahan*, Yogyakarta : Graha Ilmu, 2013.
- [7] Urip Santoso, *Hukum Agraria : Kajian Komprehensif*. Prenada Media Grup, Jakarta, 2012 hlm. 97.
- [8] Widhi Handoko, *Kebijakan Hukum Pertanahan "Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif"*, Cetakan Pertama, Thafa Media,