

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA DAN LANDASAN TEORI

#### 2.1 Tinjauan Pustaka

##### 2.1.1 Landasan Operasional

Sebagai upaya memperjelas pengertian-pengertian yang dibahas dalam penelitian ini, maka dibutuhkan pembahasan sebagai berikut :

##### 2.1.1.1 Pengertian Efektivitas

Efektivitas memiliki kata dasar efektif atau yang dalam bahasa Inggris dikenal dengan *effective*<sup>16</sup> yang dimaknai “berhasil atau sesuatu yang dilakukan berhasil dengan baik”. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) daring, efektif<sup>17</sup> adalah ada efeknya (akibatnya, pengaruhnya, kesannya), manjur atau mujarab (tentang obat), dapat membawa hasil atau berhasil guna (tentang usaha, tindakan) atau mangkus dan mulai berlaku (tentang undang-undang, peraturan) sehingga efektivitas dapat diartikan keefektifan<sup>18</sup>. Selain dari pengertian diatas, pada kamus ilmiah populer, kata “efektivitas” diartikan sebagai ketepatan penggunaan, hasil guna atau menunjang tujuan. Dalam prakteknya, kata “efektif” sering disamakan dengan kata “efisien”, padahal kedua kata tersebut memiliki arti yang berbeda, melakukan sesuatu secara efisien belum tentu disebut efektif.

<sup>16</sup> Dalam kamus bahasa Inggris Oxford, *effective* adalah kata sifat yang berarti “*successful in producing a desired or intended result*” atau berhasil dalam menghasilkan hasil (*output*) yang ingin dicapai.

<sup>17</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia Daring, <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/efektif>, diakses pada tanggal 8 Februari 2019.

<sup>18</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia Daring, <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/efektivitas>, diakses pada tanggal 10 Februari 2019.

Pengertian lain tentang efektivitas yaitu keaktifan, daya guna, adanya kesesuaian dalam suatu kegiatan orang yang melaksanakan tugas dengan sasaran yang dituju, bisa juga berarti pengukuran keberhasilan dari pencapaian tujuan-tujuan yang sudah ditentukan. Efektivitas pada dasarnya mengacu pada sebuah keberhasilan atau pencapaian tujuan.

Efektivitas bisa juga berarti suatu proses meraih tujuan yang sudah ditentukan sebelumnya, usaha maupun kegiatan tersebut telah mencapai tujuannya. Beberapa pendapat para ahli yang mengemukakan tentang Efektivitas antara lain adalah :

1. Handoko berpendapat bahwa Efektivitas merupakan kemampuan untuk memilih tujuan yang tepat untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan<sup>19</sup>.
2. Menurut James L.Gibson, Efektivitas adalah pencapaian sasaran yang menunjukkan derajat efektivitas<sup>20</sup>.
3. Menurut pendapat Ade Gunawan, efektivitas adalah suatu pengukuran terhadap penyelesaian suatu pekerjaan tertentu dalam suatu organisasi<sup>21</sup>.
4. Menurut “Soerjono Soekanto, Efektif adalah taraf sejauh mana suatu kelompok dapat mencapai tujuannya. Hukum dapat dikatakan efektif jika terdapat dampak hukum yang positif, pada saat itu hukum mencapai sasarannya dalam membimbing atau merubah prilaku manusia sehingga

---

<sup>19</sup> <http://yunitardha.blogspot.com/2012/04/kumpulan-teori-efektivitas.html>, diakses pada tanggal 10 Februari 2019

<sup>20</sup> <http://repository.uin-suska.ac.id/4181/3/BAB%20II.pdf>, diakses pada tanggal 10 Februari 2019

<sup>21</sup> *Ibid.*

menjadi perilaku hukum. Terkait dengan efektivitas hukum, maka unsur paksaan berkaitan erat dengan efektif atau tidaknya aturan hukum”<sup>22</sup>.

5. Menurut pendapat Markus Zahnd dalam bukunya “Perancangan Kota Secara Terpadu” mendefinisikan, efektivitas hanya berfokus pada akibat, pengaruh dan/atau efeknya<sup>23</sup>.

Efektivitas adalah sebuah konsep bersifat multidimensional, artinya pendefinisian efektivitas dapat berlainan menurut dasar ilmu yang dimiliki meskipun yang menjadi akhir tujuan dari efektivitas yaitu meraih tujuan.

Efektivitas menjadi unsur pokok yang digunakan dalam meraih sasaran atau tujuan yang telah ditetapkan dari setiap organisasi, kegiatan maupun program kegiatan. Suatu hal dapat dikatakan efektif apabila tujuan atau target yang diharapkan tercapai sebagaimana yang telah ditentukan. Ini sesuai dengan pendapat H. Emerson yang dikutip Soewarno Handyaningrat S, dimana dalam pendapatnya dinyatakan, Efektivitas merupakan pengukuran dalam arti tercapainya tujuan yang telah ditetapkan sebelumnya.

Berbeda dengan pandangan diatas, Ali Muhidin menguraikan bahwa Efektivitas juga memiliki hubungan erat dengan cara pencapaian tujuan atau hasil yang diperoleh, manfaat kegunaan atau dari hasil yang diperoleh, tingkat daya fungsi suatu komponen atau unsur, dan tingkat kepuasan pengguna (*client*)<sup>24</sup>.

<sup>22</sup> Soerjono Soekanto, *Efektivitas Hukum dan Penerapan Sanksi*, Bandung: CV. Ramadja Karya, 1988, hlm 80.

<sup>23</sup> [https://elib.unikom.ac.id/files/disk1/461/jbptunikompp-gdl-resminings-23003-10-unikom\\_h-i.pdf](https://elib.unikom.ac.id/files/disk1/461/jbptunikompp-gdl-resminings-23003-10-unikom_h-i.pdf), diakses pada tanggal 12 Februari 2019

<sup>24</sup> Isjoni. *Cooperative Learning*. 2010. Bandung: Alfabeta. hlm 15.

Selain pandangan para ahli tersebut diatas, ada pula pandangan yang berbeda yang dikemukakan oleh Georgopolous dan Tannebaum terkait Efektivitas, para ahli tersebut berpendapat bahwa Efektivitas dapat dilihat dari sudut pencapaian tujuan, yaitu keberhasilan suatu organisasi tidak hanya pada pertimbangan sasaran organisasinya, namun juga terhadap mekanisme mempertahankan diri dalam mengejar sasaran. Artinya, dengan kata lain, setiap penilaian efektivitas harus ada kaitannya dengan masalah sasaran maupun tujuan yang hendak dicapai.

Selanjutnya, menurut pendapat Agung Kurniawan, dalam buku yang berjudul “Transformasi Pelayanan Publik”, efektivitas didefinisikan sebagai kemampuan untuk melaksanakan tugas dan fungsi dalam operasi kegiatan, program dan/atau misi suatu organisasi tanpa adanya tekanan atau ketegangan diantara setiap pelaksanaannya. Efektivitas suatu organisasi dapat diukur dan dikaji dari berbagai sudut pandang serta tergantung pada siapa yang menilai dan menginterpretasikannya.<sup>25</sup> Jika dilihat dari sudut produktivitas, maka seorang manajer produksi memberikan pemahaman bahwa efektivitas berarti kualitas dan kuantitas (*output*) barang dan jasa. Selain dari sudut pandang tersebut, parameter efektivitas bisa diukur dengan membandingkan antara rencana yang telah ditetapkan dengan hasil sebenarnya yang sudah diwujudkan.<sup>26</sup> Hanya, bila usaha atau hasil pekerjaan dan tindakan yang dilaksanakan tidak tepat sehingga mengakibatkan tujuan tidak tercapai atau sasaran yang diharapkan, maka hal itu

---

<sup>25</sup> Mulyasa, *Management Berbasis Sekolah Konsep Strategi dan Implementasi*, (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya), hlm 82.

<sup>26</sup> Soewarno Handyaningrat, *Pengantar Ilmu Administrasi Negara dan Manajemen*, (Jakarta: PT. Gunung Agung, 1996), hlm 15.

dikatakan tidak efektif. Kriteria atau ukuran atas terwujudnya tujuan yang efektif atau tidak, menurut Sondang P Siagian antara lain adalah:

- a. adanya tujuan jelas yang hendak didapat, maksudnya supaya pelaksanaan tugas dapat meraih target yang terarah dan tujuan organisasi mampu dicapai;
- b. adanya strategi yang jelas dalam mencapai sasaran. Strategi merupakan cara yang dilakukan sebagai upaya dalam meraih sasaran yang telah ditetapkan agar melaksanakan tidak tersesat untuk meraih tujuan;
- c. perlunya tahapan analisis dan perumusan kebijakan yang baik dan terencana, hal ini berhubungan dengan sasaran yang mau diraih dan strategi yang sudah ditentukan sebelumnya. Sehingga, dapat dikatakan bahwa kebijakan harus dapat menghubungkan tujuan dan usaha pelaksanaan kegiatan;
- d. adanya perencanaan yang baik, dimana tahap perencanaan ini sangat menentukan setiap langkah atau tahapan yang akan dilaksanakan organisasi dimasa depan;
- e. tersedianya sarana dan prasarana kerja, dimana salah satu indikator efektivitas organisasi adalah kemampuan bekerja produktif menggunakan sarana dan prasarana yang ada yang disediakan oleh organisasi;
- f. pelaksanaan yang efektif dan efisien, suatu program jika tidak dilakukan secara efektif dan efisien maka organisasi tersebut tidak akan memperoleh sasarannya, dikarenakan adanya pelaksanaan maka secara otomatis organisasi akan semakin dekat dengan tujuannya; dan

g. adanya mekanisme pengendalian serta pengawasan yang berfungsi sebagai kontrol agar efektivitas organisasi terwujud<sup>27</sup>.

Dengan demikian, dari beberapa pendapat yang dikemukakan para ahli terkait definisi efektivitas maka disimpulkan bahwa efektivitas adalah unsur utama dalam mencapai dan mengukur tujuan maupun target yang sudah ditetapkan dalam suatu organisasi, kegiatan maupun program. Suatu hal dapat dikatakan “efektif”, jika tujuan maupun sasaran yang ditetapkan sebelumnya telah tercapai. Sedangkan ukuran efektivitas menurut para ahli antara lain pendapat Duncan yang dikutip Richard M. Steers dalam bukunya “Efektivitas Organisasi” menyebutkan bahwa efektivitas memiliki ukuran antara lain :

1. Pencapaian Tujuan;
2. Integrasi;
3. Adaptasi (Duncan, dalam Steers 1985:53).

Menurut Cambel J.P, ukuran efektivitas secara umum dan yang paling menonjol adalah :

1. Keberhasilan program;
2. Keberhasilan sasaran;
3. Kepuasan terhadap program;
4. Tingkat *input* dan *output*;
5. Pencapaian tujuan menyeluruh (Cambel, 1989:121)

Menurut pendapat Krech, Cruthfied dan Ballachey dalam Danim (2004 : 119), dikemukakan bahwa ukuran dari efektivitas yaitu :

---

<sup>27</sup> Abdulrahmat, *Efektivitas Implementasi*, (Jakarta:PT Rineka Cipta, 2003), hlm 92.

1. Jumlah hasil yang bisa dikeluarkan, artinya hasil dapat berupa kuantitas atau bentuk fisik dari organisasi, program atau kegiatan.
2. Tingkat kepuasan yang didapat, artinya ukuran dalam efektivitas bisa :
  - a. kuantitatif (menurut jumlah atau banyaknya); dan
  - b. kualitatif (menurut mutu);
3. Produk kreatif, artinya dalam dunia kerja perlu ditumbuhkan kreativitas dan kemampuan yang dapat menciptakan kondisi yang kondusif.

#### **2.1.1.2 Pengertian Penerapan**

Menurut KBBI daring, penerapan memiliki kata dasar “terap” yang artinya adalah 1. pohon sukun hutan, daunnya lebar-lebar, kayunya sangat cocok untuk bahan rumah karena tahan rayap, 2. kayu terap<sup>28</sup>. Sedangkan pengertian penerapan adalah 1. proses, cara, perbuatan menerapkan; 2. pemasangan; 3. pemanfaatan, perihal mempraktikkan<sup>29</sup>. Penerapan juga dapat diartikan sebagai suatu perbuatan mempraktekkan suatu teori, metode dan hal lain untuk mencapai tujuan tertentu dan untuk suatu kepentingan yang diinginkan oleh suatu kelompok atau golongan yang telah terencana dan tersusun sebelumnya.

Definisi penerapan menurut J.S Badudu dan Sutan Mohammad Zain, adalah hal, cara atau hasil<sup>30</sup>. Sementara menurut Lukman Ali, penerapan adalah

<sup>28</sup> KBBI Daring, <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/terap> diakses pada tanggal 12 Februari 2019

<sup>29</sup> <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/penerapan> diakses pada tanggal 12 Februari 2019

<sup>30</sup> <http://eprints.uny.ac.id/9331/3/bab%202-08208241006.pdf>, diakses pada tanggal 12 Februari 2019

mempraktekkan, memasang<sup>31</sup>. Menurut Wahab dalam Van Meter dan Van Horn definisi penerapan adalah perbuatan yang dibuat baik oleh individu-individu atau kelompok-kelompok yang diarahkan pada pencapaian tujuan yang sudah ditetapkan dalam keputusan. Hal ini, dapat disimpulkan bahwa penerapan adalah pelaksanaan suatu hasil kerja yang didapat melalui sesuatu cara sehingga bisa dipraktekkan kedalam masyarakat<sup>32</sup>. Penerapan juga memiliki padanan kata atau sinonim dengan kata “implementasi”. Budi Warono berpendapat bahwa implementasi merupakan tindakan atau perbuatan yang harus dilakukan oleh sekelompok orang yang ditunjuk untuk menyelesaikan tujuan yang sudah ditetapkan sebelumnya. Antara pendapat Wahab dan Warono terdapat kesamaan mengenai definisi penerapan dan implementasi. Lebih lanjut, Usman berpandangan bahwa penerapan atau implementasi lebih mengarah pada aktivitas, aksi, tindakan, atau mekanisme satu sistem. Penerapan tidak hanya aktivitas, melainkan satu kegiatan terencana, dilakukan untuk meraih target kegiatan. Sehingga, penerapan merupakan perluasan aktivitas yang saling menyesuaikan proses interaksi antara tujuan dan tindakan untuk meraihnya serta membutuhkan adanya jaringan pelaksana, birokrasi yang efektif.

#### **2.1.1.3. Pengertian Asas Kontradiktur Delimitasi**

Sebelum mengetahui pengertian Asas Kontradiktur Delimitasi, perlu diketahui pengertian asas secara umum. Definisi asas adalah sesuatu yang menjadi

---

<sup>31</sup> *Ibid.*,

<sup>32</sup> <http://belajarpendidikanpkn.blogspot.com/2017/03/pengertian-penerapan-dan-unsur-unsur.html>, diakses pada tanggal 12 Februari 2019



tumpuan berfikir atau berpendapat. Pengertian asas adalah prinsip dasar yang menjadi acuan berpikir seseorang dalam mengambil keputusan-keputusan yang penting dalam hidupnya. Menurut pandangan para ahli, asas dapat memiliki arti yang berbeda-beda. Asas dapat juga diartikan sebagai hukum dasar. Arti kata asas<sup>33</sup> dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia *Online* adalah 1. dasar (sesuatu yang menjadi acuan berpikir atau berpendapat), 2. dasar cita-cita (perkumpulan atau organisasi), 3. hukum dasar. Pemahaman terhadap asas dalam pendekatan ilmu hukum merupakan landasan utama yang menjadi dasar atau acuan bagi lahirnya suatu aturan.

Asas Kontradiktur Delimitasi atau *Contradictoire Delimitatie* adalah salah satu asas dalam pendaftaran tanah yang berhubungan dengan pelaksanaan pengumpulan data fisik persil tanah yang diajukan proses pendaftaran tanahnya. Pengumpulan data fisik dimaksud dilakukan dengan melakukan pengukuran persil tanah setelah dilaksanakan penetapan dan pemasangan patok batas tanah. Disamping pengertian tersebut, Asas Kontradiktur Delimitasi diartikan sebagai asas dalam pendaftaran tanah yang berhubungan dengan pengumpulan data fisik persil tanah yang akan dilaksanakan pendaftarannya dengan kegiatan pengukuran setelah ditetapkan serta dipasang tanda-tanda batas tanahnya berdasarkan kesepakatan atau persetujuan batas dengan pihak pemilik persil tanah yang bersebelahan atau bersempadan<sup>34</sup>.

<sup>33</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia Daring, <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/asas>, diakses pada tanggal 12 Februari 2019

<sup>34</sup> Ayat (2), Pasal (17), PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Terwujudnya Asas Kontradiktur Delimitasi dalam pendaftaran tanah dibuktikan dengan Surat Pernyataan Telah Memasang Tanda Batas yang ditandatangani pemilik, pemilik bersempadan serta oleh Ketua RT, Ketua RW atau Kepala Desa/Kelurahan. Pada saat bersamaan, disepakati pula pada Daftar Isian 201 (DI 201) yaitu “Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas dan Daftar Isian 107 (DI 107)” atau blanko Gambar Ukur (GU) yang didapat dari kantah, dokumen inilah kemudian menjadi syarat dalam memohonkan pengukuran atau penetapan batas persil pada kantah<sup>35</sup>.

Dalam hal Surat Pernyataan Telah Memasang Tanda Batas, DI 201 dan DI 107 tersebut tidak dilengkapi pemohon, maka kantah tidak akan menerima permohonan pengukuran, jika tanda batas terpasang tidak sesuai dengan Asas Kontradiktur Delimitasi. Apabila pemohon dan pemilik-pemilik tanah bersempadan tidak diperoleh kesepakatan terhadap letak sebenarnya dari suatu batas sehingga menimbulkan sengketa batas tanah meskipun sudah dilaksanakan mediasi, sehingga penetapan batas diajukan ke pengadilan.

Maksud dan tujuan diterapkannya Asas Kontradiktur Delimitasi di pendaftaran tanah adalah terjadinya kesepakatan dari para pihak yang berkepentingan terhadap tanah yang akan dilakukan pendaftarannya yaitu antara pemilik sebagai pemohon pendaftaran dengan pemilik bersempadan langsung dengan tanah tersebut. Terjadinya kesepakatan tersebut menurut pandangan Pancasila yang menjadi Ideologi bangsa Indonesia adalah sebagai bentuk

---

<sup>35</sup> “Ayat (4), Pasal (18), PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Ayat (5), Pasal 19 dan Ayat (1), Pasal (30), Peraturan Menteri Negara Agraria/KBPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah”.

pencerminan sila ke-4 Pancasila yaitu “Kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam permusyawaratan perwakilan”. Asas ini memiliki hubungan yang sangat berkaitan dengan sila ke-4 Pancasila, dimana terletak “pada semangat Pancasila dalam mengimplementasikan musyawarah untuk mufakat dalam mengambil keputusan berupa persetujuan dan kesepakatan penetapan batas-batas tanah oleh para pihak berbatasan dalam rangka Pendaftaran Tanah dengan tujuan menjamin kepastian hukum atas letak dan batas objek pendaftaran tanah untuk menghindari terjadinya sengketa dan konflik pertanahan yang mungkin terjadi dikemudian hari”.

#### 2.1.1.4 Pengertian Proses

Proses merupakan sebuah nomina (kata benda) yang memiliki beberapa pengertian, yaitu runtunan perubahan (peristiwa) dalam perkembangan sesuatu, rangkaian tindakan, pembuatan, atau pengolahan yang menghasilkan produk atau perkara dalam pengadilan<sup>36</sup>. Menurut Soewarno Handyaningrat, proses adalah serangkaian kegiatan mulai dari tahap penentuan sasaran sampai dengan berakhirnya sasaran atau tercapainya tujuan<sup>37</sup>. Selain pendapat Soewarno, ada pula pendapat yang dikemukakan oleh S.P. Siagian, beliau mengartikan proses sebagai suatu rangkaian yang berlangsung secara terus menerus (tidak akhir). Dalam karyanya yang berjudul “Organisasi dan Manajemen, Perilaku, Struktur dan Proses”, James L Gibson mendefinisikan Proses dalam beberapa pengertian yaitu :

<sup>36</sup> <https://kbbi.web.id/proses> diakses pada tanggal 02 Oktober 2019

<sup>37</sup> Hani, T, Handoko. 2001. Manajemen Sumber Daya Manusia, Edisi Ketiga, BPFE, Yogyakarta. hlm 34.

a. Proses merupakan aktivitas sumber kehidupan dalam struktur organisasi.

Proses yang umum meliputi komunikasi, pengambilan keputusan, sosialisasi dan pengembangan karier. Sedangkan proses dalam teori sistem adalah aktivitas teknik dan administratif yang berbaur untuk dijadikan masukan ditransformasikan menjadi keluaran”.

b. James R. Evans dan William M. Lindsay menulis dalam bukunya yang berjudul Pengantar *Six Sigma An Introduction To Six Sigma And Process Improvement* memberikan arti sebagai berikut :

*”Proses adalah serangkaian aktivitas yang ditujukan untuk mencapai beberapa hasil. Proses berkaitan dengan cara bagaimana sebuah pekerjaan menghasilkan nilai bagi pelanggan. Biasanya kita berbicara mengenai proses dalam konteks produksi : sekumpulan aktivitas dan operasi yang terlibat dalam perubahan input (fasilitas fisik, material, modal, peralatan, dan manusia) menjadi output (produk dan jasa)”<sup>38</sup>.*

Dalam pengertian tersebut, dapat dipahami juga proses menghasilkan sesuatu dari rangkaian pelaksanaan atau kejadian alami yang berhubungan erat dengan waktu, ruang, keahlian dan sumberdaya lain dimana terlihat adanya perubahan sifat-sifat satu atau lebih objek yang terpengaruh tersebut (Evans, James R & Lindsay, William M : 56).

#### **2.1.1.5 Pengertian Pendaftaran Tanah**

Pengertian pendaftaran tanah menurut beberapa ahli, antara lain menurut A.P. Parlindungan, berasal dari kata *cadastre* (bahasa Belanda kadaster) yaitu istilah untuk suatu *record* atau rekaman yang menunjukkan kepada luas, nilai, kepemilikan terhadap suatu persil tanah dan untuk kepentingan perpajakan,

---

<sup>38</sup> Evans, James dan Lindsay, William. *Six Sigma An Introduction To Six Sigma And Process Improvement*.2007. Jakarta : Salemba Empat.hlm 56

yaitu proses tata usaha dan tata cara dalam meraih kepastian hukum yang sah tentang hak atas tanah<sup>39</sup>. Sedangkan menurut Boedi Harsono, pendaftaran tanah adalah satu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara / Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan, dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di persil pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya<sup>40</sup>. Menurut Bachtiar Effendy pendaftaran tanah yaitu kewajiban yang mesti dilakukan pemegang hak dan dilakukan secara terus menerus setiap ada peralihan hak atas tanah dalam rangka menginventarisasikan data berkenaan dengan peralihan hak-hak atas tanah menurut UUPA dan Peraturan Pemerintah<sup>41</sup>. Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai persil-persil tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi persil-persil tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang

---

<sup>39</sup> Parlindungan, A.P., 1992. *Komentor Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, CV Mandar Maju: Bandung, hlm 137.

<sup>40</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Edisi Revisi, Cetakan Kesebelas, Jakarta : Djambatan, 2007, hlm 72.

<sup>41</sup> Bachtiar Effendy, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Pelaksanaannya*. Bandung: Alumni, 1993, hlm 15

membebaninya<sup>42</sup>. Pendaftaran tanah terdiri dari pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pengertian pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar menurut PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau PP ini<sup>43</sup> kemudian arti pemeliharaan data Pendaftaran Tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian<sup>44</sup>. Pendaftaran Tanah pertama kali bisa berupa Pendaftaran Tanah Sistematis yaitu pendaftaran tanah yang dilaksanakan bersamaan terhadap seluruh obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan<sup>45</sup> atau Pendaftaran Tanah Sporadik yaitu kegiatan pendaftaran tanah mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal<sup>46</sup>. “Pendaftaran Tanah merupakan suatu kegiatan yang dilaksanakan Pemerintah demi menjamin kepastian hukum tanah, terdiri dari pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-

---

<sup>42</sup> PP No. 24 Tahun 1997, Op. Cit, angka (1).

<sup>43</sup> *Ibid.*, angka (9)

<sup>44</sup> *Ibid.*, angka (12)

<sup>45</sup> *Ibid.*, angka (10)

<sup>46</sup> *Ibid.*, angka (11)

hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut serta pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”<sup>47</sup>.

#### **2.1.1.6 Pengertian Kantah**

Penyelenggara tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional atau biasa disingkat BPN, di daerah berupa Kanwil BPN di provinsi dan Kantah di kabupaten/kota<sup>48</sup>. Kantah adalah instansi vertikal Kementerian ATR/BPN di kabupaten/kota yang secara struktural di bawah serta bertanggung jawab pada Menteri ATR/Kepala BPN melalui Kakanwil BPN yang dipimpin oleh seorang Kepala<sup>49</sup>. Kantah memiliki tugas melakukan sebagian tugas serta fungsi BPN di kabupaten/kota yang bersangkutan<sup>50</sup>, yaitu : 1. penyusunan rencana, program, anggaran dan pelaporan, 2. pelaksanaan survey, pengukuran dan pemetaan, 3. pelaksanaan penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat, 4. pelaksanaan penataan pertanahan, 5. pelaksanaan pengadaan tanah, 6. pelaksanaan pengendalian pertanahan dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan, 7. pelaksanaan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi Kantah.

<sup>47</sup> Ayat (1) dan Ayat (2), Pasal (19), Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

<sup>48</sup> Ayat (1), Pasal (7) Peraturan Presiden No. 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional.

<sup>49</sup> Ayat (1) dan (2), Pasal (29) Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No. 38 Tahun 2016 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kanwil Badan Pertanahan Nasional dan Kantah.

<sup>50</sup> *Ibid.*, Pasal (30) dan (31)

### 2.1.1.7 Pengertian Peraturan Pemerintah

Peraturan pemerintah merupakan salah satu bagian dari hierarki peraturan perundang-undangan<sup>51</sup> yang berlaku di Indonesia yang berkedudukan satu tingkat di bawah UU / Perpu<sup>52</sup>. Ini sesuai dengan ketentuan Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang No. 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan yang menyebutkan bahwa peraturan perundang-undangan memiliki jenis dan hierarki sebagai berikut :

- a. UUDNRI 1945;
- b. Ketetapan MPR;
- c. UU / Perpu;
- d. PP;
- e. Perpres;
- f. Perda; dan
- g. Perdakab/Perdako.

Secara konstitusional, kewenangan membentuk peraturan pemerintah diatur dalam Pasal 5 ayat (2) UUDNRI Tahun 1945. Dimana dalam pasal tersebut ditegaskan, Presiden menetapkan PP untuk menjalankan UU sebagaimana mestinya. Artinya, peraturan pemerintah dibentuk hanya apabila diperintahkan oleh undang-undang sebagai peraturan pelaksanaannya. Dari penjelasan tersebut,

<sup>51</sup> Dalam ketentuan Pasal 1 angka 1 UU No.12 Tahun 2011, Peraturan Perundang-undangan memiliki definisi, peraturan tertulis yang memuat norma hukum yang mengikat secara umum dan dibentuk atau ditetapkan oleh lembaga negara atau pejabat yang berwenang melalui prosedur yang ditetapkan dalam Peraturan Perundang-undangan.

<sup>52</sup> Undang-undang diberi pengertian dalam Pasal 1 angka 3 UU No.12 Tahun 2011 yaitu “Peraturan Perundangundangan yang dibentuk oleh Dewan Perwakilan Rakyat dengan persetujuan bersama Presiden”. Sedangkan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang atau yang dikenal dengan istilah “Perppu” adalah “Peraturan Perundang-undangan yang ditetapkan oleh Presiden dalam hal ihwal kegentingan yang memaksa.



dapat disimpulkan bahwa menurut yuridis konstitusional tidak ada satu pun peraturan pemerintah yang dikeluarkan atau ditetapkan Presiden di luar perintah dari UU. Hal ini dilatarbelakangi oleh beberapa alasan, yaitu sebagai berikut:

- a. apabila suatu PP dikeluarkan atau ditetapkan Presiden tanpa adanya perintah suatu UU atau dengan kata lain dilakukan atas inisiatifnya sendiri kemudian Presiden tiba-tiba menerbitkan suatu peraturan pemerintah dan materi muatannya bersifat mandiri, maka hal ini bukan kompetensi Presiden untuk membentuk peraturan pemerintah tersebut;
- b. ditinjau dari aspek kelembagaan, organ Negara yang memegang kekuasaan membentuk undang-undang adalah DPR.
- c. secara teoritis, presiden sebagai pemegang kekuasaan eksekutif pada hakikatnya adalah organ pelaksana undang-undang. Oleh sebab itu untuk melaksanakan suatu undang-undang, Presiden perlu memberikan petunjuk bagi jajaran eksekutif termasuk masyarakat bagaimana melaksanakan suatu undang-undang itu dengan baik, benar, tepat dan konsisten.
- d. keberadaan peraturan pemerintah yang semata-mata untuk menjalankan undang-undang sebagaimana mestinya merupakan sebuah langkah untuk menerjemahkan suatu ketentuan yang terdapat di dalam suatu undang-undang ke dalam ketentuan-ketentuan yang lebih konkrit dan implementatif. Hal ini mengingat ketentuan yang terdapat dalam suatu undang-undang pada umumnya bersifat sangat luas. Singkatnya, peraturan pemerintah itu diterbitkan karena sifat dari suatu undang-undang mengatur hal dalam tataran umum, luas dan abstrak sehingga perlu diterjemahkan ke dalam ketentuan peraturan

perundang-undangan yang bersifat lebih teknis dan spesifik, sehingga dapat dilaksanakan dengan baik karena pada hakikatnya Peraturan Pemerintah merupakan pedoman pelaksanaan dan teknis bagi suatu undang-undang;

e. keberadaan peraturan pemerintah yang ditetapkan oleh Presiden sangat dibutuhkan untuk dipergunakan sebagai pedoman pelaksanaan teknis yang lebih rinci dari suatu undang-undang. Dengan demikian, sebenarnya peraturan pemerintah hanya digunakan sebagai pedoman untuk melaksanakan norma hukum yang terdapat dalam suatu undang-undang; dan

f. ditinjau dari aspek kebijakannya, peraturan pemerintah merupakan kebijakan teknis lintas sektor dan lintas persil yang berfungsi untuk menerjemahkan kebijakan nasional yang bersifat nasional sebagaimana tertuang dalam undang-undang<sup>53</sup>.

Pada dasarnya, Peraturan Pemerintah merupakan peraturan perundang-undangan bersifat administratif, oleh karena itu, materi muatan yang diatur di dalamnya tidak dibenarkan mengatur atau menciptakan kaidah ketatanegaraan, menciptakan suatu badan atau wewenang kecuali telah diatur dalam undang-undang. Dalam konsep ketatanegaraan, Peraturan Pemerintah dapat ditetapkan berdasarkan ketentuan yang diamanatkan dalam undang-undang atau didasarkan atas pertimbangan presiden, bahwa suatu undang-undang memerlukan peraturan pelaksanaan dalam bentuk Peraturan Pemerintah<sup>54</sup>.

<sup>53</sup> Prof.Dr.Mr.S.Prajudi Atmosudirdjo, Hukum Administrasi Negara (Cetakan Ke-9 Seri Pustaka Ilmu Administrasi) Jakarta : Ghalia. 1988. *hlm* 15

<sup>54</sup> Yuliandri, Asas-Asas Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan Yang Baik, Jakarta: raja grafindo, 2010. *hlm* 9553. Armen Yasir., Op Cit, *hlm* 152-153

Namun, dalam hal tidak ada keterangan yang tegas dalam undang-undang, presiden dapat mengatur hal tersebut dalam bentuk lain misalnya peraturan presiden dengan demikian, maka materi muatan peraturan pemerintah sebatas pada pelaksanaan materi undang-undang<sup>55</sup>.

## **2.1.2 Landasan Konsepsional**

### **2.1.2.1 Kewenangan Pengukuran Persil Tanah dalam Pelayanan Pertanahan**

Pada Kementerian ATR/BPN, pengukuran bidang tanah secara sporadik pada dasarnya menjadi tanggungjawab Kakantah. Kewenangan pengukuran dalam pelayanan pertanahan untuk kepentingan pendaftaran tanah maupun bukan untuk kepentingan pendaftaran tanah diatur pelaksanaannya dengan ketentuan sebagai berikut<sup>56</sup> :

- a. Luasan persil tanah sampai dengan 10 Ha (100.000 m<sup>2</sup>), kewenangan pengukuran dilaksanakan oleh kintah Pertanahan setempat sesuai lokasi tanah tersebut;
- b. Untuk kebutuhan mengoptimalkan tenaga serta peralatan pengukuran dan memperhatikan kemampuan teknologi para petugas pengukuran sehingga pengukuran satu persil tanah dengan luasan 10 Ha sampai dengan 1.000 Ha (10.000.000 m<sup>2</sup>) dilaksanakan oleh Kanwil yang melingkupi kabupaten/kota lokasi persil tanah dimaksud; dan

<sup>55</sup> Jimly Asshiddiqie, *Hukum Acara Pengujian Undang-Undang*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012, hlm 35-37

<sup>56</sup> *Ibid* Pasal (77) ayat (1)

- c. Pengukuran satu persil tanah dengan luasan lebih dari pada 1.000 Ha dilakukan oleh Kementerian ATR/BPN dimana hasilnya diserahkan pada Kakantah lokasi tanah tersebut.

#### **2.1.2.2 Mekanisme Pengukuran Bidang Tanah menurut Kewenangan Luasan**

Permohonan pengukuran persil tanah dilakukan oleh pemilik atau kuasanya sebagai pemohon melalui kantah kabupaten/kota lokasi persil tanah berada<sup>57</sup>. Untuk persil tanah dengan luas sampai dengan 10 Ha, permohonan pengukuran diajukan ke kantah kabupaten/kota dimana lokasi tanah berada melalui loket pelayanan pertanahan yang telah disediakan sedangkan untuk persil tanah dengan luas 10 Ha sampai dengan 1.000 Ha, pengajuan permohonan pengukuran tetap diajukan ke kantah dimana lokasi tanah berada yang selanjutnya permohonan tersebut diteruskan ke Kanwil BPN di provinsi bersangkutan. Untuk persil tanah yang memiliki luasan diatas 1.000 Ha, permohonan pengukuran yang telah diajukan ke kantah setempat, diteruskan ke Kanwil BPN provinsi terkait kemudian dengan pengantar dari Kanwil diteruskan kembali ke Direktorat Jenderal Infrastruktur Keagrariaan Kementerian ATR/BPN untuk diproses pelaksanaan pengukurannya. Berdasarkan penunjukan Direktorat Jenderal Infrastruktur Keagrariaan Kementerian ATR/BPN pengukuran satu persil tanah yang luas atau persil dalam jumlah banyak bisa dilakukan pihak ketiga<sup>58</sup>.

<sup>57</sup> *Ibid*, Pasal (77) ayat (2)

<sup>58</sup> *Ibid* Pasal (77) ayat (3)

Pengukuran persil bidang oleh pihak ketiga tersebut dilakukan supervisi dimana hasilnya disahkan oleh Kakantah, Kakanwil atau Dirjen Infrastruktur Keagrariaan Kementerian ATR/BPN sesuai kewenangan sebagaimana dimaksud<sup>59</sup>.

Kewenangan pengukuran Direktorat Jenderal Infrastruktur Keagrariaan atas persil tanah yang dimohon dengan luasan diatas 1.000 Ha dapat dilaksanakan oleh Kanwil BPN provinsi lokasi persil tanah berada dengan pelimpahan kewenangan setelah mempertimbangkan efisiensi, kemampuan dan ketersediaan sumber daya manusia petugas ukur serta peralatan pengukuran yang memadai di Kanwil tersebut, pelimpahan kewenangan disampaikan melalui surat resmi, demikian juga yang menjadi kewenangan Kanwil BPN dapat dilaksanakan oleh kintah dengan pendelegasian kewenangan.

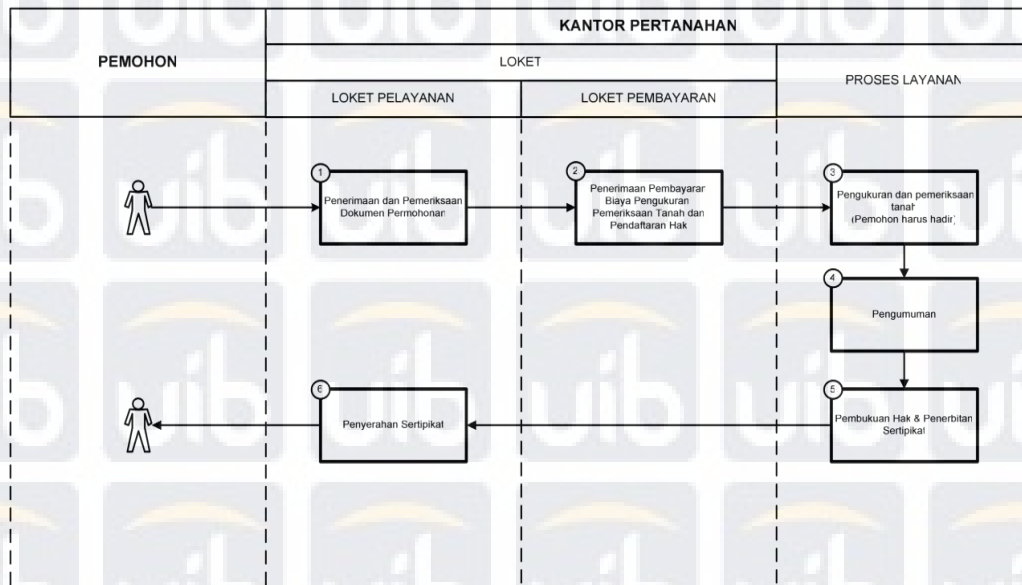
### 2.1.2.3 Jenis-jenis Pengukuran Bidang dalam Pendaftaran Tanah.

Pendaftaran tanah membutuhkan pengukuran dalam mendapatkan data fisik obyek pendaftaran yaitu persil tanah yang dimohonkan tersebut melalui pendaftaran tanah pertama kali ataupun pemeliharaan data pendaftaran tanah sebagaimana PerKaban No. 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan sebagaimana beberapa skema berikut ini<sup>60</sup> :

<sup>59</sup> *Ibid* Pasal (77) ayat (4) dan ayat (5)

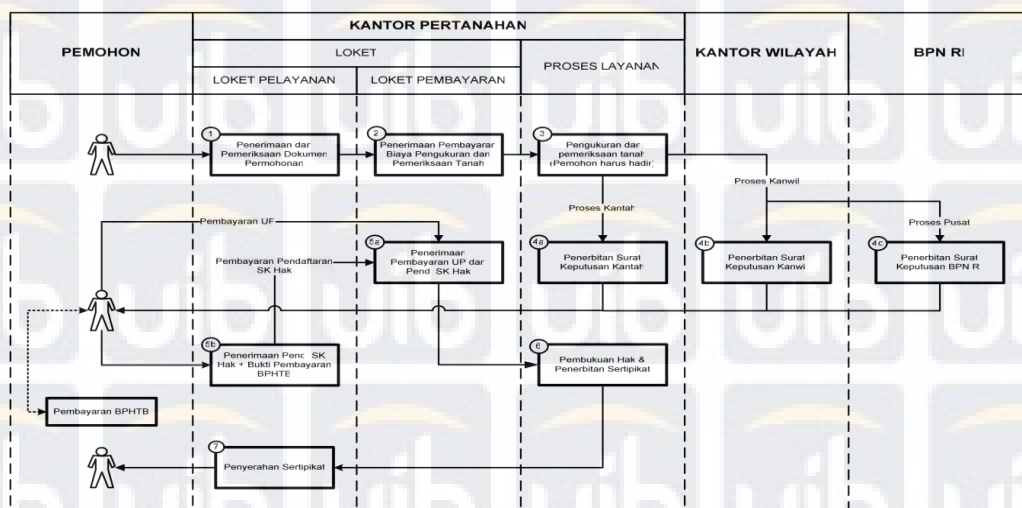
<sup>60</sup> Lampiran III PMNA No. 1 Tahun 2010

a. Bagan Alir Kegiatan Pengukuran dalam Proses Konversi, Pengakuan dan Penegasan Hak.



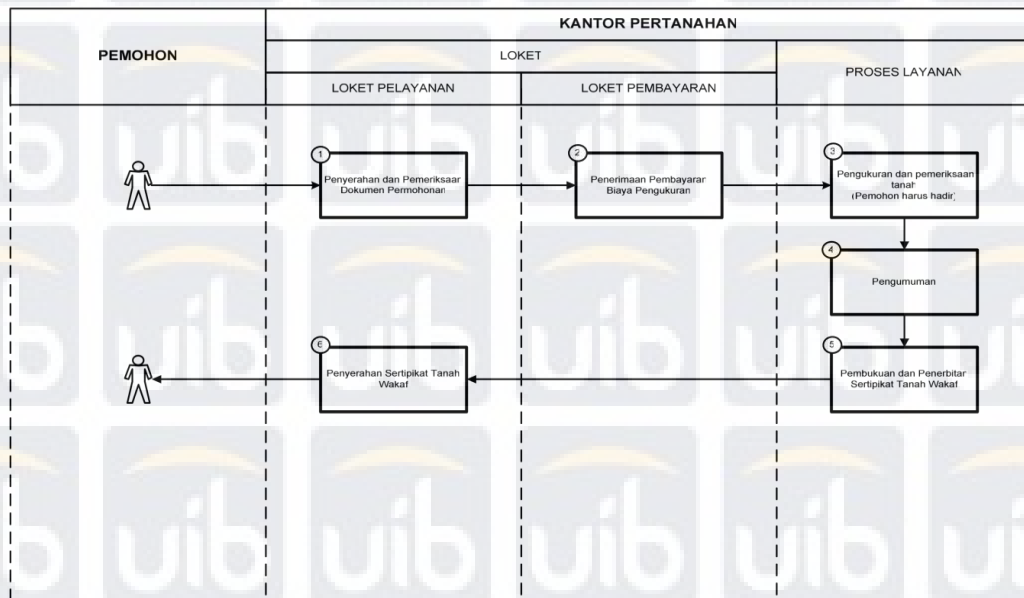
Gambar 2.1. Bagan Alir Kegiatan Pengukuran dalam Proses Konversi, Pengakuan dan Penegasan Hak

b. Bagan Alir Kegiatan Pengukuran dalam Proses Pemberian Hak Milik / Hak Guna Bangunan / Hak Pakai / Hak Pengelolaan (Penerbitan dan Pendaftaran SK Hak Atas Tanah (SK HAT))



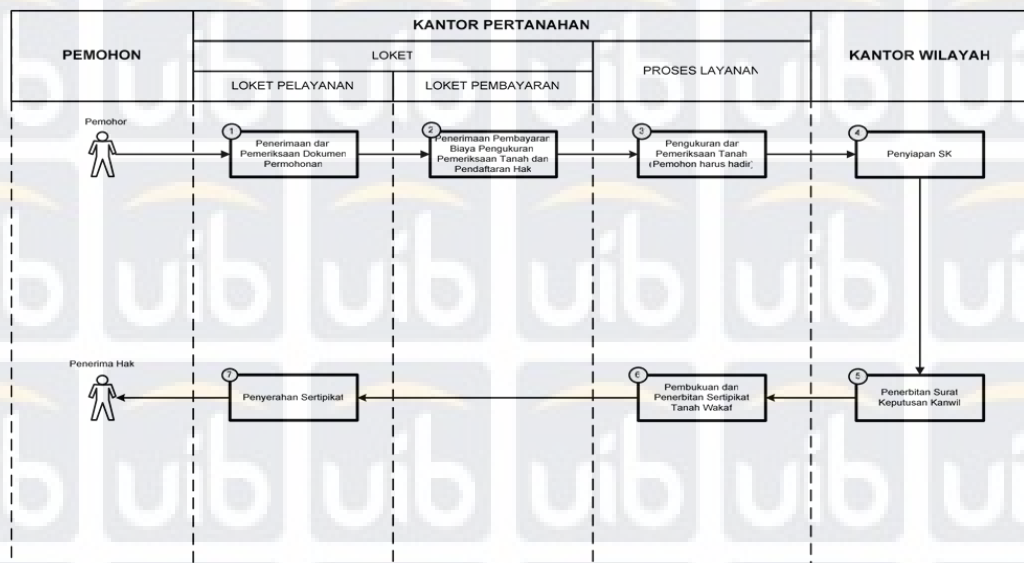
Gambar 2.2. Bagan Alir Kegiatan Pengukuran dalam Proses Pemberian Hak Milik/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai /Hak Pengelolaan (Penerbitan dan Pendaftaran Surat Keputusan Hak Atas Tanah (SK HAT))

c. Bagan Alir Kegiatan Pengukuran dalam Proses Wakaf dari Tanah Yang Belum Bersertipikat (Konversi, Pengakuan dan Penegasan Hak)



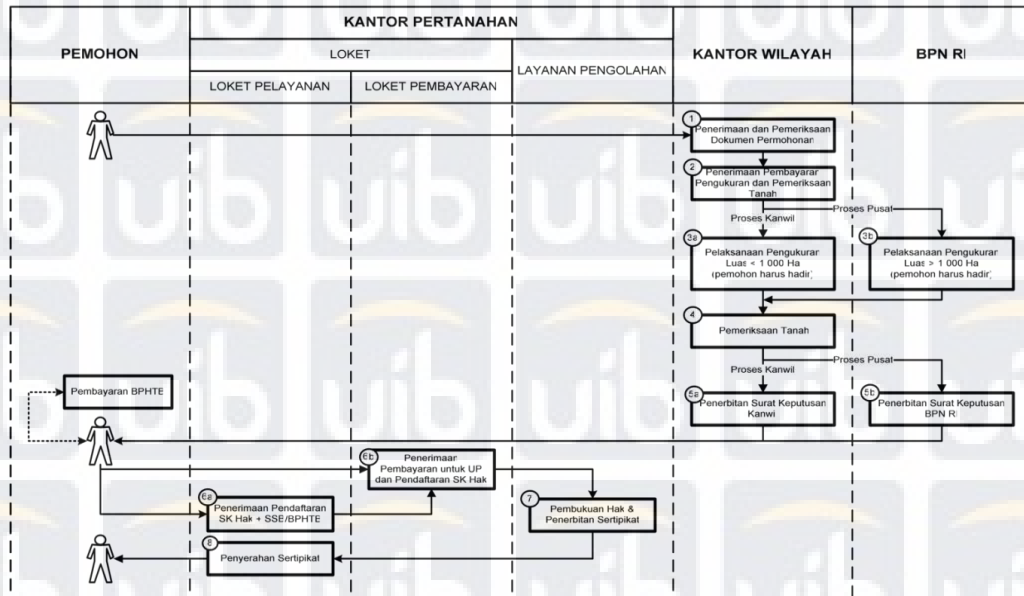
Gambar 2.3. Bagan Alir Kegiatan Pngukuran dalam Proses Wakaf dari Tanah Yang Belum Bersertipikat (Konversi, Pengakuan dan Penegasan Hak)

d. Bagan Alir Kegiatan Pengukuran dalam Proses Wakaf dari Tanah Negara (Pemberian Hak Tanah Wakaf)



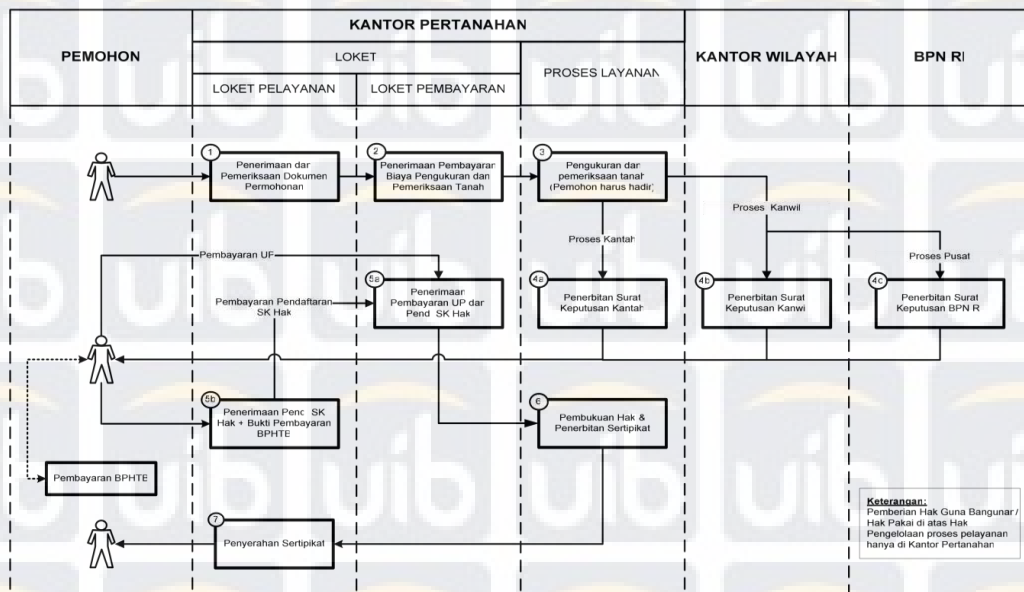
Gambar 2.4. Bagan Alir Kegiatan Pengukuran dalam Proses Wakaf dari Tanah Negara (Pemberian Hak Tanah Wakaf)

e. Bagan Alir Kegiatan Pengukuran dalam Proses Pemberian Hak Guna Usaha (Penerbitan dan Pendaftaran SK Hak Guna Usaha)



Gambar 2.5. Bagan Alir Kegiatan Pengukuran dalam Proses Pemberian Hak Guna Usaha (Penerbitan dan Pendaftaran Surat Keputusan HGU)

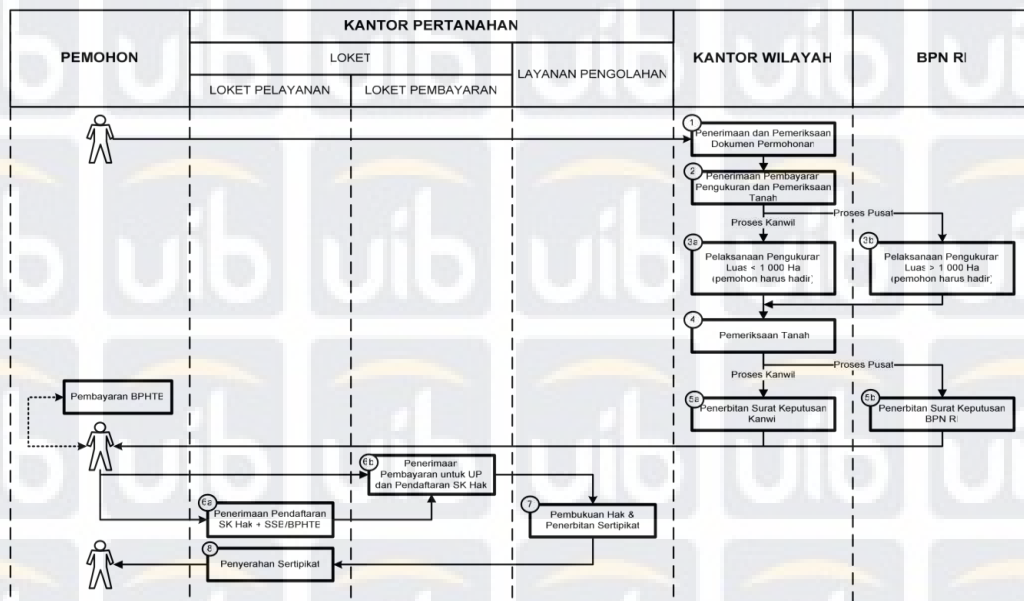
f. Bagan Alir Kegiatan Pengukuran dalam Proses Pembaruan Hak Guna Bangunan / Hak Pakai dan Pemberian Hak Guna Bangunan / Hak Pakai diatas Hak Pengelolaan



Gambar 2.6. Bagan Alir Kegiatan Pengukuran dalam Proses Pembaruan HGB / HP dan Pemberian HGB/HP diatas Hak Pengelolaan

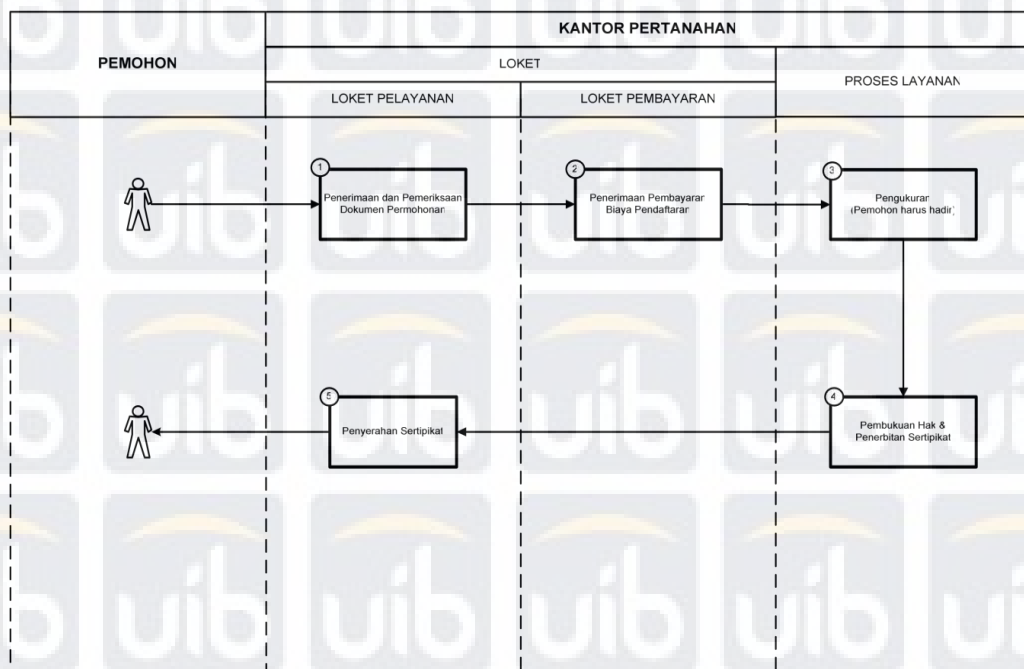


g. Bagan Alir Kegiatan Pengukuran dalam Proses Pembaruan Hak Guna Usaha



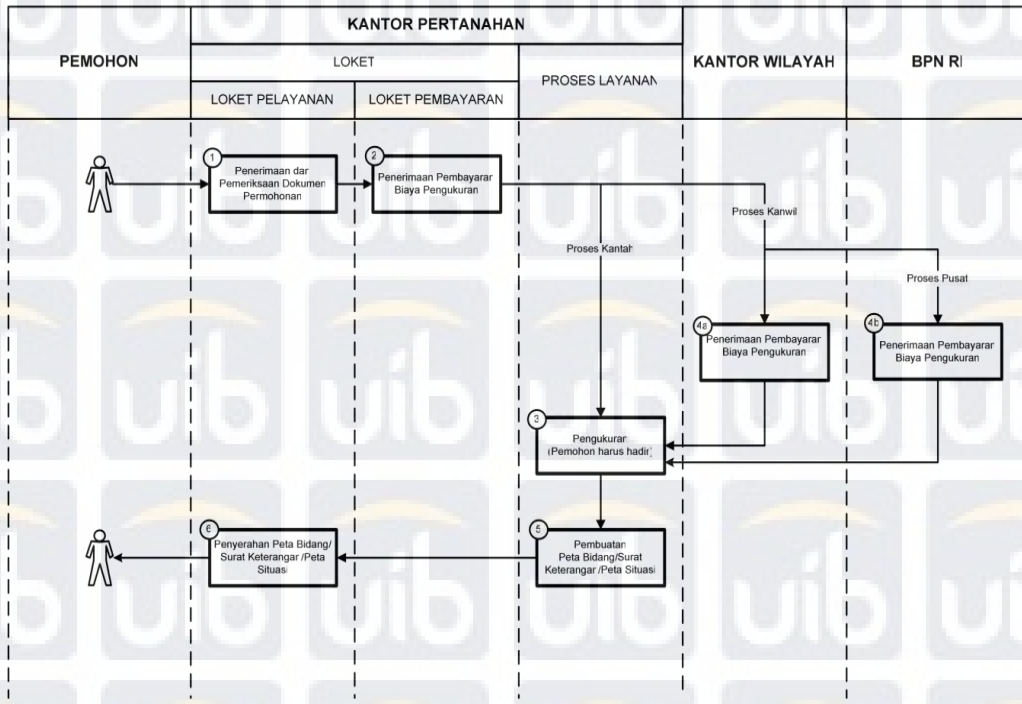
Gambar 2.7. Bagan Alir Kegiatan Pengukuran dalam Proses Pembaruan HGU

h. Bagan Alir Kegiatan Pengukuran dalam Proses Pemecahan, Penggabungan atau Pemisahan Hak



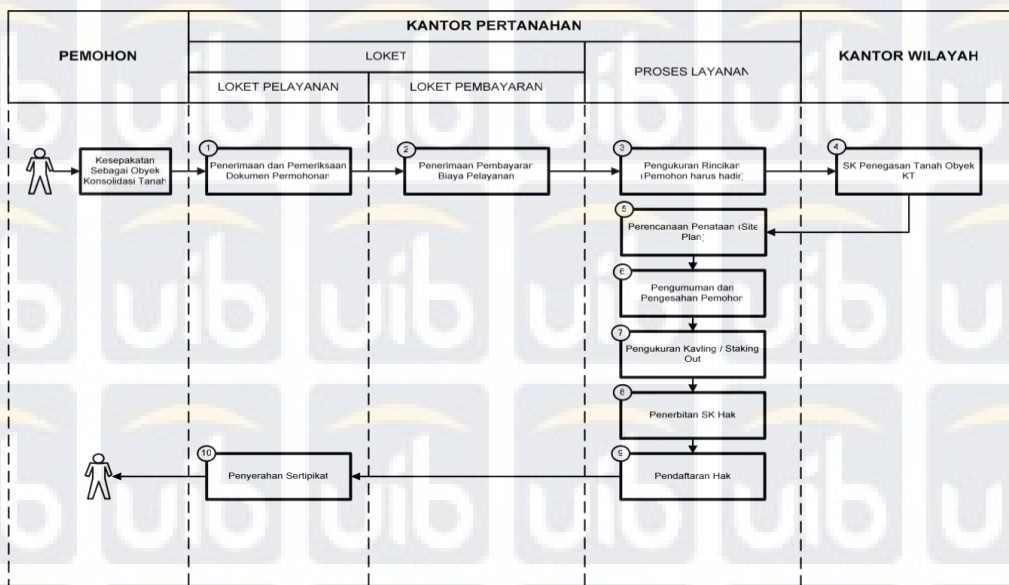
Gambar 2.8. Bagan Alir Kegiatan Pengukuran dalam Proses Pemecahan, Penggabungan atau Pemisahan Hak

i. Bagan Alir Kegiatan Pengukuran dalam Proses Pendaftaran Tanah berdasarkan Kewenangan Luasan Persil



Gambar 2.9. Bagan Alir Kegiatan Pengukuran dalam Proses Pendaftaran Tanah berdasarkan Kewenangan Luasan Bidang

j. Bagan Alir Kegiatan Pengukuran dalam Proses Konsolidasi Tanah Swadaya



Gambar 2.10. Bagan Alir Kegiatan Pengukuran dalam Proses Konsolidasi Tanah Swadaya

#### **2.1.2.4 Asas Kontradiktur Delimitasi Dalam Pengumpulan Data Fisik**

##### **Bidang Tanah**

Untuk melakukan pendaftaran terhadap suatu persil tanah, dibutuhkan data persil tanah yang diajukan pendaftarannya dan data persil tanah disekitarnya.

Data yang dibutuhkan tersebut adalah data fisik dan yuridis. Pengumpulan data fisik diperoleh melalui kegiatan pengukuran dilapangan sedangkan data yuridis diperoleh melalui pengumpulan dokumen kepemilikan dan riwayat kepemilikan persil tanah yang akan didaftar tersebut. Pengumpulan data fisik persil tanah dilakukan oleh “Satuan Tugas (Satgas) Pengukuran dan Pemetaan yang bekerja atas nama Panitia Ajudikasi untuk Pendaftaran Tanah Sistematis atau Petugas Ukur yang bekerja atas nama Kakantah untuk Pendaftaran Tanah Sporadik”.

Satuan Tugas Pengukuran dan Pemetaan atau petugas ukur terdiri dari pegawai (ASN) kantah setempat atau petugas ukur swasta yang telah dilegalisasi oleh Kementerian ATR/BPN.

Sebelum dilaksanakan pengukuran persil tanah yang akan didaftarkan tersebut, pada titik-titik sudut batas persil harus dipasang tanda batas oleh pemegang haknya serta harus ditetapkan dahulu batas tanahnya. Tanda-tanda batas yang telah terpasang itu ditunjukkan kepada Satgas Pengukuran dan Pemetaan atau petugas ukur disaat dilaksanakan pengukuran persil tanah tersebut.

Prinsip dasar penunjukan batas persil dan pemasangan tanda batasnya dilaksanakan oleh pemegang hak atau kuasanya dan berdasarkan kesepakatan dengan pemegang hak atau kuasanya dari persil tanah berbatasan. Berdasarkan penunjukan batas tersebut di atas, pengumpul data fisik menetapkan batas

tersebut, selanjutnya dimasukkan pada suatu daftar isian yang telah ditentukan. Terhadap pengumpul data fisik persil tanah non pegawai BPN atau swasta, prosedur penunjukan batas persil tanah sama dengan prosedur yang telah dijelaskan diatas namun terdapat perbedaan dalam penetapan batas tanahnya yang tidak dilaksanakan oleh pengumpul data fisik tapi oleh Satgas Pengumpul Data Yuridis atas nama Panitia Ajudikasi dan selanjutnya batas tanah yang telah ditetapkan tersebut dimasukkan ke dalam suatu daftar isian yang telah ditentukan<sup>61</sup>.

#### 2.1.2.5 Jenis dan Spesifikasi Teknis Tanda Batas Bidang Tanah

Persil tanah yang diajukan proses pendaftarannya, terlebih dulu dilakukan pemasangan tanda batasnya. Tanda-tanda batas untuk proses pendaftaran tanah memiliki jenis dan spesifikasi tertentu yang telah ditetapkan<sup>62</sup>. Berdasarkan peraturan menteri, jenis dan spesifikasi teknis tanda batas tanah<sup>63</sup> :

1. “Untuk persil tanah dengan luas kurang dari 10 hektar (ha) dipergunakan tanda-tanda batas sebagai berikut :
  - a. pipa atau batang besi dengan panjang minimal 100 cm (1 m), diameter minimal 5 cm, dimasukkan ke dalam tanah sepanjang 80 cm sedang selebihnya 20 cm diberi tutup dan dicat merah,
  - b. pipa paralon diisi dengan beton (pasir dicampur kerikil dan semen), panjang minimal 100 cm (1 m) dan berdiameter minimal 5 cm,

<sup>61</sup> Syaifullah, Op. Cit., *hlm* 3-4

<sup>62</sup> PP No. 24 Tahun 1997, Op. Cit., Pasal (17) Ayat (4).

<sup>63</sup> Peraturan Menteri Negara Agraria/BPN No. 3 Tahun 1997, Op. Cit Pasal (22).

dimasukkan ke dalam tanah sepanjang 80 cm, sedang selebihnya 20 cm dicat merah,

c. kayu besi, bengkirai, jati dan kayu lainnya yang kuat dengan panjang minimal 100 cm (1 m), lebar kayu minimal 7,5 cm dimasukkan ke dalam tanah sepanjang 80 cm, sedang selebihnya 20 cm di permukaan tanah di cat merah dengan ketentuan untuk daerah rawa panjang kayu tersebut minimal 1,5 m dan lebar minimal 10 cm dengan panjang 1 m dimasukkan ke dalam tanah sedang sisanya yang muncul di permukaan tanah dicat merah,

d. tugu dari batu bata atau batako, dilapisi semen yang besarnya berukuran minimal 0,20 m x 0,20 m (20 cm x 20 cm) dan tinggi minimal 0,40 m (40 cm), yang setengahnya dimasukkan ke dalam tanah,

e. tugu dari beton, batu kali atau granit dipahat minimal sebesar 0,10 m persegi ( $10 \text{ cm}^2$ ) dan panjang 0,5 m (50 cm), yang 0,40 m (40 cm) dimasukkan ke dalam tanah dengan ketentuan apabila tanda batas tersebut terbuat dari beton maka di tengah-tengahnya dipasang paku atau besi.

2. Untuk persil tanah dengan luasnya 10 hektar (ha) atau lebih dipergunakan tanda-tanda batas sebagai berikut :

a. pipa besi minimal panjangnya 1,5 m, berdiameter minimal 10 cm, dimasukkan ke dalam tanah sepanjang 1 m, selebihnya diberi tutup besi dan dicat merah,

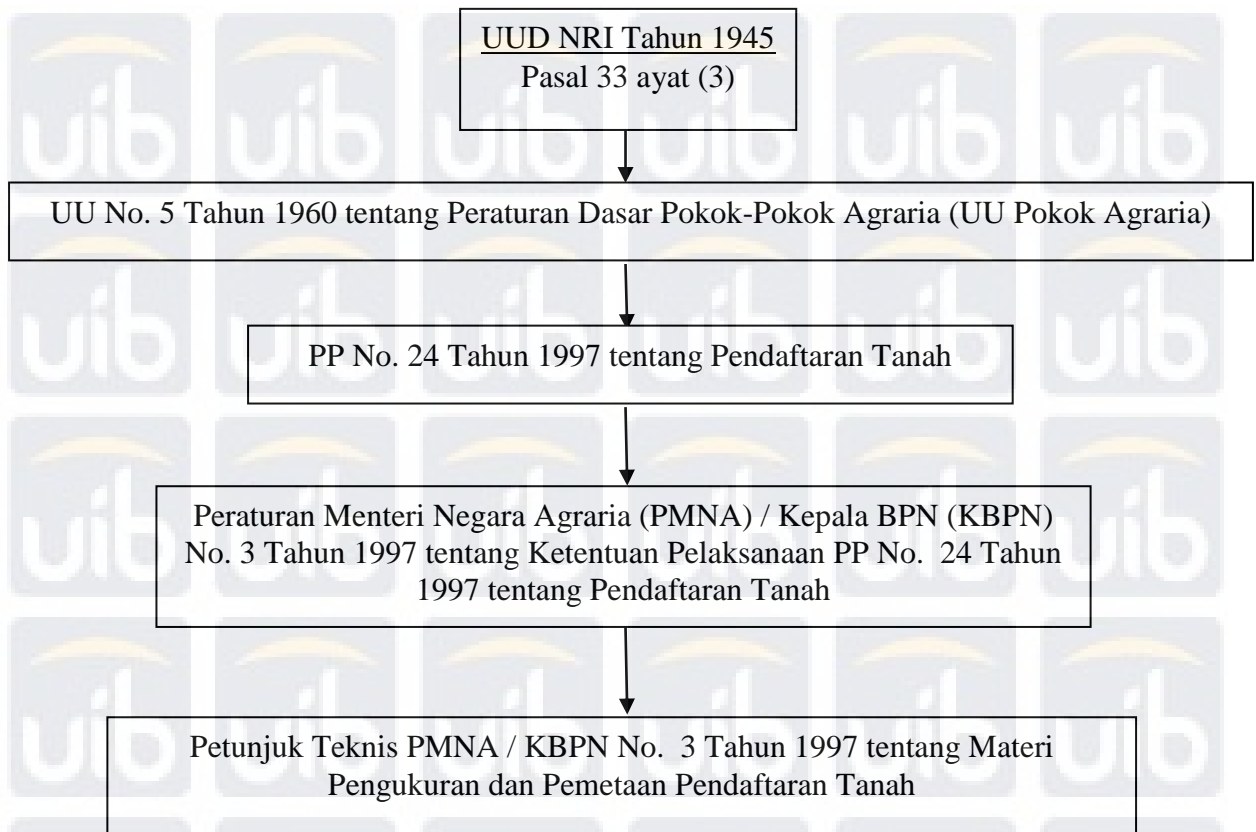
- b. besi balok dengan minimal panjang 1,5 m dan lebar minimal 10 cm, dimasukkan ke dalam tanah sepanjang 1 m dengan bagian yang muncul di atas tanah dicat merah,
- c. kayu besi, bengkirai, jati dan kayu lainnya yang kuat, minimal panjang 1,5 m dan lebar kayu minimal 10 cm, dimasukkan ke dalam tanah sepanjang 1 m, kemudian kira-kira 20 cm dari ujung bawah dipasang 2 potong kayu sejenis yang merupakan salib, dengan ukuran minimal 0,05 x 0,05 x 0,7 m, (5 x 5 x 70 cm) kemudian bagian yang muncul di atas tanah dicat merah,
- d. tugu dari batu bata atau batako yang dilapisi semen atau beton yang besarnya minimal 0,30 m x 0,30 m dari tinggi minimal 0,60 m dan berdiri di atas batu dasar yang dimasukkan ke dalam tanah minimal berukuran 0,70 x 0,70 x 0,40 m,
- e. pipa paralon yang diisi dengan beton dengan panjang minimal 1,5 m dan diameter minimal 10 cm, dimasukkan ke dalam tanah sepanjang 1 m dan yang muncul di atas tanah dicat merah”.

Perlakuan lain terhadap bentuk serta ukuran patok batas tanah sebagaimana Ayat

(1) dapat disesuaikan menurut kondisi setempat dengan suatu keputusan Kakantah.

### **2.1.3. Landasan Yuridis**

Penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi dalam pendaftaran tanah yang dilaksanakan kantah di wilayah RI didasarkan pada ketentuan peraturan berikut :



### 2.1.3.1 UUDNRI Tahun 1945

Landasan konstitusional utama pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia termuat pada Bab XIV mengenai Perekonomian Nasional dan Kesejahteraan Sosial Pasal 33 Ayat (3) UUD NRI Tahun 1945 yang berbunyi “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.

### 2.1.3.2 Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 (Undang-Undang Pokok Agraria)

Hak menguasai negara yang tertulis dalam Pasal 33 Ayat (3) UUD NRI Tahun 1945 selanjutnya dituangkan dalam UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau dikenal sebagai UUPA, diresmikan di

Jakarta, 24 September 1960 oleh Presiden RI pertama, Ir. Soekarno, diundangkan tanggal 24 September 1960 oleh Sekretaris Negara, Tamzil, yang mulai berlaku sejak tanggal diundangkan dan dicatatkan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia No. 2043. Sistematika UUPA tersebut terdiri dari :

1. Pertama, terdiri dari 4 bab, dari pasal 1 sampai pasal 58, dengan bagian 1 sampai 12;
2. Kedua, terdiri dari 9 pasal tentang ketentuan-ketentuan Konversi;
3. Ketiga tentang perubahan susunan pemerintahan desa yang akan diatur sendiri;
4. Keempat tentang hak dan wewenang atas bumi dan air dari Swapraja dan bekas swapraja, beralih kepada negara dan diatur dengan peraturan pemerintah ini;
5. Kelima tentang nama UUPA, dengan berlakunya UUPA maka hukum tanah secara tertulis sedangkan hukum adat akan menjadi hukum yang melengkapi.

Ketentuan terkait pokok-pokok agraria tersebut diatur dalam Bab I tentang Dasar-Dasar dan Ketentuan-Ketentuan Pokok, yaitu:

Pasal 1 :

- (1) “Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia”<sup>64</sup>.
- (2) “Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional”<sup>65</sup>.

<sup>64</sup> Penjelasan Umum Bagian II Dasar-dasar dari Hukum Agraria Nasional angka 1, UU No. 5 Tahun 1960

<sup>65</sup> *Ibid.*,



- (3) “Hubungan antara bangsa Indonesia dan bumi, air serta ruang angkasa termaksud dalam ayat (2) pasal ini adalah hubungan yang bersifat abadi”<sup>66</sup>.

Pasal 2 :

- (1) “Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat”<sup>67</sup>.
- (2) “Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk :
- a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
  - b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
  - c. “menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa”<sup>68</sup>.
- (3) “Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah Swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah”<sup>69</sup>.

Pasal 4 :

- (1) “Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 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-badan hukum”<sup>70</sup>.
- (2) “Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada diatasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan

<sup>66</sup> *Ibid.*,

<sup>67</sup> Penjelasan Umum Bagian II Dasar-dasar dari Hukum Agraria Nasional angka 2, UU No. 5 Tahun 1960.

<sup>68</sup> *Ibid.*,

<sup>69</sup> *Ibid.*,

<sup>70</sup> Bagian II, Loc.Cit

penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi”<sup>71</sup>.

Pasal 9 :

- (1) “Hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa, dalam batas-batas ketentuan pasal 1 dan pasal 2”<sup>72</sup>.
- (2) “Tiap-tiap warganegara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya”<sup>73</sup>.

Pasal 10 :

- (1) “Setiap orang dan badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah pertanian pada dasarnya diwajibkan mengerjakan atau mengusahakannya sendiri secara aktif, dengan mencegah cara-cara pemerasan”<sup>74</sup>.
- (3) “Pengecualian terhadap asas tersebut pada ayat (1) pasal ini diatur dalam peraturan perundangan”<sup>75</sup>.

Pasal 11 :

- (1) “Hubungan hukum antara orang, termasuk badan hukum, dengan bumi, air dan ruang angkasa serta wewenang-wewenang yang bersumber pada hubungan hukum itu akan diatur, agar tercapai tujuan yang disebut dalam pasal 2 ayat (3) dan dicegah penguasaan atas kehidupan dan pekerjaan orang lain yang melampaui batas”<sup>76</sup>.

## Bab II tentang Hak-Hak Atas Tanah, Air, Ruang Angkasa serta Pendaftaran Tanah.

<sup>71</sup> *Ibid.*,

<sup>72</sup> Penjelasan Umum Bagian II Dasar-dasar dari Hukum Agraria Nasional angka 5, UU No. 5 Tahun 1960

<sup>73</sup> *Ibid.*,

<sup>74</sup> Penjelasan Umum Bagian II Dasar-dasar dari Hukum Agraria Nasional angka 7, UU No. 5 Tahun 1960

<sup>75</sup> *Ibid.*,

<sup>76</sup> Penjelasan Umum Bagian II Dasar-dasar dari Hukum Agraria Nasional angka 6, UU No. 5 Tahun 1960.

### Bagian I : Ketentuan-Ketentuan Umum

#### Pasal 16 :

- (1) “Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1)<sup>77</sup> ialah:
- a. hak milik
  - b. hak guna-usaha
  - c. hak guna-bangunan
  - d. hak pakai
  - e. hak sewa
  - f. hak membuka tanah
  - g. hak memungut hasil hutan
  - h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53”.

### Bagian II : Pendaftaran Tanah

#### Pasal 19<sup>78</sup> :

- (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 tanah;
  - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; dan
  - 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) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut”.

<sup>77</sup> Penjelasan Umum Bagian III Dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan hukum angka 3, UU No. 5 Tahun 1960 dan pasal ini adalah pelaksanaan daripada ketentuan dalam pasal 4

<sup>78</sup> Penjelasan Umum Bagian IV Dasar-dasar untuk mengadakan kepastian hukum, UU No. 5 Tahun 1960

### Bagian III : Hak Milik

#### Pasal 20 :

- (1) “Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6”<sup>79</sup>.

#### Pasal 21 :

- (1) “Hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hak milik”<sup>80</sup>.  
 (2) “Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya”<sup>81</sup>.  
 (3) “Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warganegara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung”<sup>82</sup>.  
 (4) “Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini”<sup>83</sup>.

<sup>79</sup> Pemberian sifat ini tidak berarti, bahwa hak itu merupakan hak yang “mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat” sebagai hak eigendom menurut pengertiannya yang asli dulu. Katakata “terkuat dan terpenuh” itu bermaksud untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lain-lainnya, yaitu untuk menunjukkan, bahwa di antara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang hak miliklah yang “ter” (artinya : paling) kuat dan terpenuh.

<sup>80</sup> Penjelasan Umum Bagian II Dasar-dasar dari Hukum Agraria Nasional angka 5, UU No. 5 Tahun 1960.

<sup>81</sup> *Ibid.*,

<sup>82</sup> *Ibid.*,

<sup>83</sup> Sudah selayaknya kiranya bahwa selama orang-orang warganegara membiarkan diri di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan Negara lain, dalam hal pemilikan tanah dia dibedakan dari warganegara Indonesia lainnya.

Pasal 22<sup>84</sup> :

- (1) “Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah”.
- (2) “Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini hak milik terjadi karena :
  - a. penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah;
  - b. ketentuan Undang-Undang.

Pasal 23<sup>85</sup> :

- (1) “Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19”.
- (2) “Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut”.

## Bagian IV : Hak guna-usaha

## Pasal 30 :

- (1) “Yang dapat mempunyai hak guna-usaha ialah :
  - a. warganegara Indonesia<sup>86</sup>;
  - b. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia”<sup>87</sup>.
- (2) “Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna usaha dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat sebagai yang tersebut dalam ayat (1) pasal ini dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna usaha, jika ia tidak memenuhi syarat tersebut. Jika hak guna usaha yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan

<sup>84</sup> Sebagai misal dari cara terjadinya hak milik menurut hukum adat ialah pembukaan tanah. Cara-cara itu akan diatur supaya tidak terjadi hal-hal yang merugikan kepentingan umum dan Negara.

<sup>85</sup> Penjelasan Umum Bagian IV Dasar-dasar untuk mengadakan kepastian hukum, UU No. 5 Tahun 1960

<sup>86</sup> Hak guna usaha tidak dapat dipunyai oleh orang asing.

<sup>87</sup> Badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak itu hanyalah badan-badan hukum yang bermodal nasional yang progresip, baik asli maupun tidak asli.

diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah”.

Pasal 31 :

“Hak guna usaha terjadi karena penetapan Pemerintah”<sup>88</sup>.

Pasal 32 <sup>89</sup> :

- (1) “Hak guna usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19”.
- (2) “Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya hak guna usaha, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir”.

#### Bagian V : Hak Guna Bangunan

Pasal 36 <sup>90</sup> :

- (1) “Yang dapat mempunyai hak guna bangunan ialah :
  - a. warganegara Indonesia;
  - b. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia”.

Pasal 37 :

“Hak guna bangunan terjadi<sup>91</sup> :

- a. mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara : karena penetapan Pemerintah;
- b. mengenai tanah milik : karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh hak guna bangunan itu, yang bermaksud menimbulkan hak tersebut”.

Pasal 38 <sup>92</sup> :

- (1) “Hak guna bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19”.

<sup>88</sup> Tidak memerlukan penjelasan.

<sup>89</sup> Bagian IV, Loc. Cit

<sup>90</sup> Penjelasan pasal ini sama dengan pasal (30) ayat (1)

<sup>91</sup> Tidak memerlukan penjelasan

<sup>92</sup> Bagian IV, Loc. Cit

- (2) “Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak guna bangunan serta sahnya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir”.

#### Bagian VI : Hak Pakai

##### Pasal 42 :

“Yang dapat mempunyai hak pakai<sup>93</sup> ialah :

- a. warga negara Indonesia;
- b. orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- c. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia; dan
- d. badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia”.

#### 2.1.3.3 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia dalam kaitannya dengan Asas Kontradiktur Delimitasi diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, diundangkan di Jakarta pada tanggal 8 Juli 1997 dan disahkan oleh Presiden Republik Indonesia, Soeharto serta peraturan itu telah dicatitkan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 No. 59. Ketentuan-ketentuan tersebut dimuat dalam bagian-bagian sebagai berikut :

Bab II : Asas dan Tujuan

##### Pasal 3 :

“Pendaftaran Tanah bertujuan<sup>94</sup> :

<sup>93</sup> Untuk gedung-gedung kedutaan Negara-negara Asing dapat diberikan pula hak pakai, oleh karena hak ini dapat berlaku selama tanahnya dipergunakan untuk itu. Orang-orang dan badan-badan hukum asing dapat diberi hak pakai karena hak ini hanya memberi wewenang yang terbatas.

<sup>94</sup> Tujuan pendaftaran tanah sebagaimana tercantum pada huruf a merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang diperintahkan Pasal 19 UUPA. Disamping itu dengan terselenggaranya pendaftaran tanah juga dimaksudkan terciptanya suatu pusat informasi mengenai persil-persil tanah sehingga pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai persil-persil tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah didaftar. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di persil pertanahan.

- a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu persil tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan,
- b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai persil-persil tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar; dan
- c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

### “Bab III : Pokok-pokok Penyelenggaraan Tanah

#### Bagian Kesatu : Penyelenggara dan Pelaksana Pendaftaran Tanah

##### Pasal 5 :

Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional.

#### Bagian Ketiga : Satuan Wilayah Tata Usaha Pendaftaran Tanah

##### Pasal 8 :

- (1) Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis, Kepala Kantah dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk<sup>95</sup>.
- (4) Dalam melaksanakan tugasnya Panitia Ajudikasi dibantu oleh satuan tugas pengukuran dan pemetaan, satuan tugas pengumpul data yuridis dan satuan tugas administrasi yang tugas, susunan dan kegiatannya diatur oleh Menteri.

#### Bagian Kedua : Obyek Pendaftaran Tanah

##### Pasal 9 :

- (1) Obyek pendaftaran tanah meliputi :
  - a. bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
  - b. tanah hak pengelolaan;
  - c. tanah wakaf;
  - d. hak milik atas satuan rumah susun;
  - e. hak tanggungan;
  - f. tanah Negara.

<sup>95</sup> Mengingat pendaftaran tanah secara sistematis pada umumnya bersifat massal dan besar-besaran, maka untuk melaksanakannya Kepala Kantah perlu dibantu oleh Panitia yang khusus dibentuk untuk itu, sehingga dengan demikian tugas rutin Kantah tidak terganggu.



Pasal 10 :

- (1) Satuan wilayah tata usaha pendaftaran tanah adalah desa atau kelurahan<sup>96</sup>
- (2) Khusus untuk pendaftaran tanah hak guna usaha, hak pengelolaan, hak tanggungan dan tanah Negara satuan wilayah tata usaha pendaftarannya adalah Kabupaten / Kotamadya<sup>97</sup>.

Bagian Keempat : Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Pasal 11 :

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Pasal 12 :

- (1) Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :
  - a. pengumpulan dan pengolahan data fisik;
  - b. pembuktian hak dan pembukuannya;
  - c. penerbitan sertifikat;
  - d. penyajian data fisik dan data yuridis;
  - e. penyimpanan daftar umum dan dokumen
- (2) Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi :
  - a. pendaftaran peralihan dan pembebanan hak;
  - b. pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

“Bab IV tentang Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali

Bagian Kesatu : Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali

Pasal 13 :

- (1) Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik.
- (2) Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri<sup>98</sup>.

<sup>96</sup> Desa dan kelurahan adalah satuan wilayah Pemerintahan yang diatur dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1979 tentang Pemerintahan Desa.

<sup>97</sup> Areal hak guna usaha, hak pengelolaan dan tanah Negara umumnya meliputi beberapa desa/kelurahan. Demikian juga obyek hak tang-gungan dapat meliputi beberapa persil tanah yang terletak di beberapa desa/kelurahan.

<sup>98</sup> Karena pendaftaran tanah secara sistematis dilaksanakan atas prakarsa Pemerintah, maka kegiatan tersebut didasarkan pada suatu rencana kerja yang ditetapkan oleh Menteri.

- (4) Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan<sup>99</sup>.

#### Bagian Kedua : Pengumpulan dan Pengolahan Data Fisik.

##### Paragraf 1 : Pengukuran dan Pemetaan

###### Pasal 14 :

- (1) Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan.
- (2) Kegiatan pengukuran dan pemetaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. pembuatan peta dasar pendaftaran;
  - b. penetapan batas persil-persil tanah;
  - c. pengukuran dan pemetaan persil-persil tanah dan pembuatan peta pendaftaran;
  - d. pembuatan daftar tanah; dan
  - e. pembuatan surat ukur.

##### “Paragraf 3 : Penetapan Batas Persil-persil Tanah

###### Pasal 17 :

- (1) Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, persil-persil tanah yang akan dipetakan diukur setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut persil tanah yang bersangkutan.
- (2) Dalam penetapan batas persil tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan<sup>100</sup>.
- (3) Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharannya, wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
- (4) Bentuk, ukuran dan teknis penempatan tanda batas ditetapkan oleh Menteri.

###### Pasal 18 :

- (1) Penetapan batas persil tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau surat ukur/gambar situasi yang ada tidak

<sup>99</sup> Yang dimaksud dengan pihak yang berkepentingan adalah pihak yang berhak atas persil tanah yang bersangkutan atau kuasanya.

<sup>100</sup> Dalam kenyataannya banyak persil tanah yang bentuknya kurang baik, dengan dilakukannya penataan batas dimaksudkan agar bentuk persil-persil tanah tersebut tertata dengan baik.

sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sporadik, berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan.

- (2) Penetapan batas persil tanah yang akan diberikan dengan hak baru dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atau atas penunjukan instansi yang berwenang.
- (3) Dalam menetapkan batas-batas persil tanah Panitia Ajudikasi atau oleh Kepala Kantah memperhatikan batas-batas persil atau persil-persil tanah yang telah terdaftar dan surat ukur atau gambar situasi yang bersangkutan.
- (4) Persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dituangkan dalam suatu berita acara yang ditandatangani oleh mereka yang memberikan persetujuan.

#### Pasal 19 :

- (1) Jika dalam penetapan batas persil tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) tidak diperoleh kesepakatan antara pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dengan pemegang hak atas tanah yang berbatasan, pengukuran persil tanahnya diupayakan untuk sementara dilakukan berdasarkan batas-batas yang menurut kenyataannya merupakan batas-batas persil tanah yang bersangkutan<sup>101</sup>.
- (2) Jika pada waktu yang telah ditentukan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan atau para pemegang hak atas tanah yang berbatasan tidak hadir setelah dilakukan pemanggilan, pengukuran persil tanahnya, untuk sementara dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantah dalam pendaftaran tanah secara sporadik membuat berita acara mengenai dilakukannya pengukuran sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), termasuk mengenai belum diperolehnya kesepakatan batas atau ketidakhadiran pemegang hak atas tanah yang bersangkutan<sup>102</sup>.
- (5) Dalam hal telah diperoleh kesepakatan melalui musyawarah mengenai batas-batas yang dimaksudkan atau diperoleh kepastiannya berdasarkan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap,

<sup>101</sup> Yang dimaksud dengan batas-batas yang menurut kenyataannya merupakan batas-batas persil-persil tanah yang bersangkutan adalah misalnya tembok atau tanda-tanda lain yang menunjukkan batas penguasaan tanah oleh orang yang bersangkutan. Apabila ada tanda-tanda semacam ini maka persetujuan dari pemegang hak atas tanah yang berbatasan tidak mutlak diperlukan.

<sup>102</sup> Ketentuan ini berlaku juga, jika pemegang hak atas tanah yang bersangkutan atau mereka yang mempunyai tanah yang berbatasan, biarpun sudah disampaikan pemberitahuan sebelumnya, tidak hadir pada waktu diadakan pengukuran.

diadakan penyesuaian terhadap data yang ada pada peta pendaftaran yang bersangkutan.

## Bab V : Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah

### Bagian Kesatu : Umum

#### Pasal 36 :

- (1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar<sup>103</sup>.
- (2) Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kepala Kantor.

### **2.1.3.4 PMNA/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.**

Pendaftaran tanah di Indonesia diatur dengan peraturan yang dijabarkan

dalam PMNA/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah atau dikenal sebagai PMNA No.

3/1997. Pemerintah menetapkan peraturan tersebut tanggal 1 Oktober 1997 di

Jakarta oleh Soni Harsono selaku Menteri Negara Agraria/Kepala BPN, terdiri

dari VII bab dan 197 pasal. Asas Kontradiktur Delimitasi yang berhubungan

dengan kegiatan pengukuran persil tanah untuk pengumpulan data fisik dalam

Pendaftaran Tanah menurut PMNA No. 3/1997 diatur dalam :

#### Pasal 19 :

- (1) Untuk keperluan penetapan batas persil tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 PP No. 24 Tahun 1997 :
  - a. pemohon yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sporadik; atau
  - b. pemegang hak atas persil tanah yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau

<sup>103</sup> Perubahan data fisik terjadi kalau diadakan pemisahan, pemecahan, atau penggabungan persil-persil tanah yang sudah didaftar. Perubahan data yuridis terjadi misalnya kalau diadakan pembebanan atau pemindahan hak atas persil tanah yang sudah didaftar.

yang surat ukur/gambar situasinya sudah tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dan pihak yang menguasai persil tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sistematis, diwajibkan menunjukkan batas-batas persil tanah yang bersangkutan dan apabila sudah ada kesepakatan mengenai batas tersebut dengan pemegang hak atas persil tanah yang berbatasan, memasang tanda-tanda batasnya.

- (2) Penetapan batas persil tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan oleh Kepala Kantah atau pegawai Kantah yang ditugaskannya dalam pendaftaran tanah secara sporadik.
- (3) Dalam hal pemohon pengukuran atau pemegang hak atas tanah tidak dapat hadir pada waktu yang ditentukan untuk menunjukkan batas-batas persil tanahnya sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka penunjukan batas itu dapat dikuasakan dengan kuasa tertulis kepada orang lain.
- (4) Dalam hal tanda batas yang sudah terpasang ternyata tidak sesuai dengan hasil penetapan batas sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pemohon pengukuran dan pemegang hak yang bersangkutan memindahkan tanda batas tersebut sesuai dengan batas yang telah ditetapkan.

#### Pasal 20 :

- (1) Dalam hal terjadi sengketa mengenai batas bidang-bidang tanah yang berbatasan, Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantah/petugas pengukuran yang ditunjuk dalam pendaftaran tanah secara sporadik berusaha menyelesaikannya secara damai melalui musyawarah antara pemegang hak dan pemegang hak atas tanah yang berbatasan, yang, apabila berhasil, penetapan batas yang dihasilkannya dituangkan dalam Risalah Penyelesaian Sengketa Batas.
- (2) Apabila sampai saat akan dilakukannya penetapan batas dan pengukuran bidang tanah usaha penyelesaian secara damai melalui musyawarah tidak berhasil, maka ditetapkan batas sementara berdasarkan batas-batas yang menurut kenyataannya merupakan batas-batas bidang tanah yang bersangkutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dan kepada pihak yang merasa berkeberatan, diberitahukan secara tertulis untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan.
- (3) Hal dilakukannya penetapan dan pengukuran batas sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dicantumkan di dalam daftar isian 201 dan dicatat di gambar ukur.

#### Pasal 21 :

- (1) Tanda-tanda batas dipasang pada setiap sudut batas tanah dan, apabila dianggap perlu oleh petugas yang melaksanakan pengukuran juga pada titik-titik tertentu sepanjang garis batas persil tanah tersebut.

- (2) Untuk sudut-sudut batas yang sudah jelas letaknya karena ditandai oleh benda-benda yang terpasang secara tetap seperti pagar beton, pagar tembok atau tugu/patok penguat pagar kawat, tidak harus dipasang tanda batas.

Pasal 24 :

- (2) Prinsip dasar pengukuran bidang tanah dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah adalah harus memenuhi kaidah-kaidah teknis pengukuran dan pemetaan sehingga bidang tanah yang diukur dapat dipetakan dan dapat diketahui letak dan batasnya di atas peta serta dapat direkonstruksi batas-batasnya di lapangan.

Pasal 30 :

- (1) Setiap pengukuran persil tanah harus dibuatkan gambar ukurnya.  
 (2) Gambar ukur dapat menggambarkan satu persil tanah atau lebih.  
 (3) Gambar ukur dapat dibuat pada formulir daftar isian, peta foto/peta garis, *blow-up* foto udara atau citra lainnya.  
 (4) Seluruh data hasil ukuran batas persil tanah dicatat pada gambar ukur dan harus dapat digunakan untuk pengembalian batas persil-persil tanah yang bersangkutan apabila diperlukan.

Pasal 42 :

- (1) Apabila terjadi penggabungan, pemisahan atau pemecahan bidang-bidang tanah yang telah terdaftar, maka dilakukan penetapan batas dan pengukuran kembali.  
 (1) Untuk bidang-bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dibuatkan gambar ukur baru dan dilakukan perubahan pada peta pendaftarannya.

Pasal 51 :

- (1) Satgas pengukuran dan pemetaan terdiri dari beberapa petugas ukur, dan dalam melaksanakan tugasnya dibantu oleh beberapa orang pembantu petugas ukur.

Pasal 54 :

- (1) Tugas Satgas pengukuran dan pemetaan, yaitu :
- a. menetapkan batas bidang tanah dalam hal satgas pengukuran dan pemetaan adalah pegawai Badan Pertanahan Nasional;
  - b. melaksanakan pengukuran batas bidang tanah;
  - c. membuat gambar ukur;
  - d. membuat peta bidang tanah;
  - e. membuat daftar tanah;
  - f. membuat peta pendaftaran;
  - g. membuat surat ukur.

### Paragraf 7 : Pengumpulan Data Fisik

#### Pasal 57 :

- (1) Sebelum pelaksanaan pengukuran bidang-bidang tanah, terlebih dahulu dilakukan penetapan batas-batas bidang tanah dan pemasangan tanda-tanda batas sesuai ketentuan dalam Pasal 19, 20, 21, 22, dan 23.
- (2) Apabila pengukuran bidang-bidang tanah dilaksanakan oleh pegawai Badan Pertanahan Nasional, penetapan batas dilakukan oleh Satgas pengukuran dan pemetaan atas nama Ketua Panitia Ajudikasi.
- (3) Apabila pengukuran bidang-bidang tanah dilaksanakan oleh pihak ketiga, penetapan batas bidang tanah dilaksanakan oleh Satgas Pengumpul Data Yuridis atas nama Panitia Ajudikasi.

#### Pasal 58 :

Setelah penetapan batas dan pemasangan tanda-tanda batas selesai dilaksanakan, maka dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah sesuai ketentuan dalam BAB II Bagian Keempat dan Bagian Kelima Peraturan ini.

### Bagian Kedua : Pendaftaran Tanah Secara Sporadik

#### Paragraf 1 : Permohonan Pendaftaran Tanah Secara Sporadik

#### Pasal 73 :

- (1) Kegiatan pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas permohonan yang bersangkutan dengan surat sesuai bentuk sebagaimana tercantum dalam lampiran 13.
- (2) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi permohonan untuk:
  - a. melakukan pengukuran bidang tanah untuk keperluan tertentu;

#### Pasal 74 :

Permohonan pengukuran bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (2) huruf a diajukan oleh yang berkepentingan untuk keperluan :

- a. persiapan permohonan hak baru;
- b. pemecahan, pemisahan, dan penggabungan bidang tanah;

#### Paragraf 2 : Pengukuran

#### Pasal 77 :

- (1) Pengukuran persil tanah secara sporadik pada dasarnya merupakan tanggung jawab Kepala Kantah.
  - a. Untuk keperluan optimasi tenaga dan peralatan pengukuran, serta dengan mempertimbangkan kemampuan teknologi petugas-petugas

- pengukuran, maka pengukuran suatu persil tanah yang luasnya 10 Ha. sampai dengan 1000 Ha. dilaksanakan oleh Kanwil;
- b. pengukuran suatu persil tanah yang luasnya lebih dari pada 1000 Ha. dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional dan hasilnya disampaikan kepada Kepala Kantah.
- (2) Permohonan pengukuran sebagaimana dimaksud ayat (2) diajukan kepada Kepala Kantah.
  - (3) Berdasarkan penunjukan Deputi persil Pengukuran dan Pendaftaran Tanah pengukuran persil tanah yang luas atau yang banyak jumlah persilnya dapat dilaksanakan oleh pihak ketiga.
  - (4) Pelaksanaan pengukuran persil tanah oleh pihak ketiga sebagaimana dimaksud pada ayat (4) disupervisi dan hasilnya disahkan oleh Kakantah, Kakanwil atau Deputi Persil Pengukuran dan Pendaftaran Tanah sesuai kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
  - (5) Pelaksanaan pengukuran persil tanah oleh pihak ketiga sebagaimana dimaksud pada ayat (4) disupervisi dan hasilnya disahkan oleh Kakantah, Kakanwil atau Deputi Persil Pengukuran dan Pendaftaran Tanah sesuai kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

#### Pasal 78 :

Tugas petugas pengukuran adalah sebagai berikut :

- a. menetapkan batas persil tanah dalam hal petugas pengukuran adalah Pegawai Badan Pertanahan Nasional;
- b. membantu penyelesaian sengketa mengenai batas persil tanah;
- c. mengisi daftar isian 201 yang mengenai penetapan batas;
- d. melaksanakan pengukuran batas persil tanah;
- e. membuat gambar ukur;

#### Pasal 79 :

- g. memberikan pemberitahuan tertulis kepada pemohon mengenai waktu penetapan batas dan pengukuran.

#### Pasal 80 :

- (1) Sebelum pelaksanaan pengukuran persil tanah, petugas ukur dari Kantah terlebih dahulu menetapkan batas-batas persil tanah dan pemohon memasang tandatanda batas sesuai ketentuan dalam Pasal 19, 20, 21, 22, dan 23.
- (2) Apabila pengukuran batas persil tanah dilaksanakan oleh pihak ketiga, penetapan batas persil tanah dilaksanakan oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah atau petugas yang ditunjuknya.

#### Pasal 81 :

- (1) Setelah penetapan batas dan pemasangan tanda-tanda batas selesai dilaksanakan, maka dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah. Pengukuran dan pemetaan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan dalam BAB II Bagian Keempat dan Kelima peraturan ini.



### **2.1.3.5 Petunjuk Teknis PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 tentang Materi Pengukuran dan Pemetaan Pendaftaran Tanah**

Selain diatur dalam undang-undangan, peraturan pemerintah, terdapat pula petunjuk teknis yang dapat dijadikan referensi dalam pelaksanaan pengukuran dan pemetaan untuk Pendaftaran Tanah di Indonesia yaitu PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 tentang Materi Pengukuran dan Pemetaan Pendaftaran Tanah. Petunjuk teknis ini dibuat oleh Deputi Persil Survei, Pengukuran dan Pemetaan atau Deputi I (satu) BPN RI yang saat ini telah diubah dengan Peraturan Menteri ATR/Ka. BPN No. 8 Tahun 2015 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian ATR/BPN menjadi Direktorat Jenderal Infrastruktur Keagrariaan Kementerian ATR/BPN.

### **2.1.4. Penelitian Terdahulu**

Dari beberapa literatur yang penulis baca, ditemukan beberapa penelitian terdahulu yang berkaitan dengan Asas Kontradiktur Delimitasi atau Pemasangan Tanda Batas Tanah dalam Pendaftaran Tanah, antara lain sebagai berikut :

1. Lili Zahrotul Ulya, berjudul "*Kewajiban Pemasangan Tanda Batas Dalam Pengukuran Tanah sebagai Salah Satu Sarana Pemberian Kepastian Hukum*", dengan lokasi penelitian di Kelurahan Kembangarum Kecamatan Semarang Barat Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa terdapat permasalahan di Kelurahan Kembangarum mengenai bagaimana karakteristik tanda batas yang dapat menjamin kepastian hukum hak

atas tanah dan bagaimana akibat hukum jika tidak dilaksanakan pemasangan tanda batas serta faktor-faktor apa yang menjadi kendala dalam pemasangan tanda batas tanah tersebut. Di Kelurahan Kembangarum, pemasangan tanda batas tanah belum terlaksana dengan baik karena masyarakat masih terpengaruh budaya setempat dimana pengamanan tanah dilakukan hanya dengan menanam tanaman keras disekeliling tanah tersebut. Faktor biaya dan faktor hukum juga memberikan pengaruh. Terpasangnya tanda-tanda batas belum dianggap sebagai sesuatu yang penting oleh subyek hak atas tanah termasuk permasalahan hukum yang mungkin timbul nantinya sebagaimana dibuktikan dari hasil penelitian ini. Untuk mengatasi hal tersebut maka kepada pemegang hak atas tanah perlu diberikan penyuluhan yang berkelanjutan dan terus menerus agar mereka menyadari arti pentingnya pemasangan tanda batas sebagaimana yang diatur dalam pasal 17 ayat (3) PP No. 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

2. Alexander Wahyu Permana, dengan judul "*Kewajiban Pemasangan Tanda Batas Bagi Para Pemegang Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 Beserta Hambatannya di Pontianak Barat*", dengan lokasi penelitian di Kecamatan Pontianak Barat, Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat. Hasil penelitian menunjukkan bahwa di Kecamatan Pontianak Barat terdapat permasalahan terkait pemasangan batas persil tanah yang akan dimohonkan. Yang perlu

diperbuat para pemegang atau pemilik hak milik atas tanah yakni melakukan kewajibannya memasang atau memelihara patok batas tanah. Kewajiban ini dimaksudkan untuk mencegah terjadinya permasalahan terkait batas. Adapun yang memicu perselisihan mengenai tanah disebabkan karena kelalaian si pemegang atau pemilik hak, mengabaikan apa yang menjadi kewajiban hukumnya. Atas kelalaiannya itu memang tidak ada sanksi yang tegas dalam PP No. 24 Tahun 1997 maupun PMNA No. 3 Tahun 1997, akan tetapi dalam hukum adat itu sendiri dikenal adanya sanksi bagi yang bersangkutan dan akibat hukum yang timbul dapat menimbulkan adanya sengketa batas tanah dan dapat memicu timbulnya perselisihan terutama mengenai data fisiknya. Di Kecamatan Pontianak Barat, masyarakat pemegang atau pemilik hak atas tanah melaksanakan ketentuannya mengacu kepada hukum adat setempat sehingga masih banyak yang mengabaikan pemberian tanda batas tanah sesuai Pasal 17 PP No. 24 Tahun 1997. Untuk itu terhadap para pemegang atau pemilik hak milik harus dilakukan penyuluhan secara terus menerus dan berkesinambungan supaya muncul kesadaran arti pentingnya pemberian tanda batas seperti tertulis dalam PP No. 24 Tahun 1997 dan PMNA No. 3 Tahun 1997.

3. Lucky Wahyu Andriyanto, dengan judul *“Pelaksanaan Kewajiban Pemasangan Tanda Batas Bagi Pemilik Hak Atas Tanah Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 Sebagai Salah Satu Sarana Pemberian*

*Kepastian Hukum Di Kantah Kabupaten Kudus* dimana penelitiannya dilakukan pada Kantah Kabupaten Kudus, Provinsi Jawa Tengah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa terdapat permasalahan pertanahan terkait dengan pelaksanaan kewajiban pemasangan tanda batas di Kantah Kabupaten Kudus dan akibat hukum yang timbul bagi para pemilik hak atas tanah apabila kewajiban tersebut tidak dilaksanakan sesuai dengan PP No. 24 Tahun 1997, sejauh mana BPN bertanggungjawab terhadap pelaksanaan kewajiban pemberian patok batas oleh para pemilik tanah berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 yang memberikan jaminan kepastian hukum bagi para pemegang hak serta seringkali terjadi tumpang tindih atau *overlapping* batas karena tidak jelasnya batas persil yang diakibatkan kelalaian pemilik tanah dalam menjaga patok batas tanahnya, pemilik tanah tidak mengetahui sampai dimana batas tanah yang dimilikinya karena ketiadaan patok batas tanah atau patok batas tanah hilang dan adanya hak kepemilikan sepersil tanah yang telah dikuasai subyek hukum bertahun-tahun, memiliki sertipikat tetapi masih juga dituntut pihak luar. Untuk itu, beberapa upaya yang dilakukan Kantah Kabupaten Kudus adalah melakukan sosialisasi tentang kewajiban pemasangan tanda batas oleh pemilik tanah yang berkaitan dengan batas-batas persil sebelahnya dan pemeliharaan tanda batasnya serta akibat hukum yang dapat timbul berupa sengketa pertanahan, bentuk pertanggungjawaban BPN kepada pemegang hak atas tanah berupa kehadiran petugas ukur disaat

dilakukan pengukuran untuk penetapan batas tanah sehingga BPN akan mengeluarkan data sesuai dengan kondisi lapangan.

Dari beberapa penelitian diatas, walaupun sama-sama meneliti tentang permasalahan Pemasangan Tanda Batas Bidang Tanah atau Asas Kontradiktur Delimitasi dalam Pendaftaran Tanah, namun terdapat perbedaan. Penulis meneliti tentang Efektivitas Penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi dalam Pendaftaran Tanah di Kantah Kabupaten Bintan menurut PP No. 24 Tahun 1997 dengan lokasi penelitian penulis di Kabupaten Bintan, Provinsi Kepulauan Riau dan menggunakan teorinya Soerjono Soekanto tentang Efektivitas Hukum dengan mengkaji 5 (lima) faktor yang mempengaruhinya yaitu faktor hukumnya, faktor penegak hukumnya, faktor sarana prasarananya, faktor masyarakat dan faktor kebudayaannya. Sedangkan penelitian-penelitian terdahulu yang tersebut diatas dilakukan di Kota Semarang dan Kabupaten Kudus, Provinsi Jawa Tengah serta di Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat namun hanya meneliti menggunakan 1 (satu) atau 2 (dua) faktor saja, tidak dengan ke 5 (lima) faktor yang mempengaruhi tersebut secara menyeluruh. Oleh sebab itu, penelitian ini adalah asli adanya, artinya secara akademik dapat dipertanggungjawabkan karena belum pernah ada yang melakukan penelitian yang sama dengan penelitian ini.

## **2.2. Landasan Teori**

Untuk penulisan suatu penelitian, teori berfungsi sebagai pemberi arah terhadap penelitian tersebut. Teori hukum berperan dan berkedudukan penting di dalam suatu penelitian karena memberikan arah dalam penelitian yang

dilakukan dan digunakan untuk menganalisis permasalahan yang menjadi fokus kajiannya/rumusan masalah. Permasalahan-permasalahan yang ada dianalisis menggunakan teori yang relevan, agar diperoleh penjelasan yang memuaskan terhadap permasalahan tersebut. Penelitian ini menggunakan teori efektivitas yang dikemukakan oleh Soerjono Soekanto. Menurut beliau, efektif adalah taraf sejauh mana suatu kelompok dapat mencapai tujuannya. Hukum disebut efektif bila dapat memberikan akibat hukum yang positif, dimana saat itu hukum meraih sasarannya dalam membimbing ataupun merubah perilaku manusia sehingga menjadi perilaku hukum. Hukum sebagai kaidah menjadi patokan sikap dan perilaku yang pantas. Metode berfikir yang digunakan adalah metode deduktif-rasional sehingga menimbulkan jalan pikiran yang dokmatis. Ada juga pihak lain yang memandang hukum sebagai sikap tindak atau perilaku yang teratur. Metode yang digunakan berupa deduktif empiris dimana hukum itu dilihat sebagai tindakan berulang dalam bentuk sama yang mempunyai tujuan tertentu<sup>104</sup>. Berhubungan dengan persoalan efektivitas hukum, pengidentikkan hukum selain dapat dilakukan menggunakan unsur paksaan eksternal tetapi dapat juga dengan proses pengadilan. Supaya satu kaidah bisa disebut sebagai hukum maka ancaman paksaan merupakan unsur yang harus ada dimana unsur paksaan tersebut erat hubungannya dengan efektif atau tidaknya satu ketentuan atau aturan hukum<sup>105</sup>.

---

<sup>104</sup> Soerjono Soekanto, *Efektivitas Hukum dan Peranan Sanksi*, Remaja Karya, Bandung, 1985, hlm 1

<sup>105</sup> Soerjono Soekanto, *Efektivitas Hukum dan Penerapan Sanksi*, Bandung: CV. Ramadja Karya, 1988, hlm 80.

Menurut Soerjono Soekanto, efektivitas hukum ditentukan oleh tingkat kepatuhan masyarakat dan para penegak hukumnya terhadap hukum. "Tingkat kepatuhan yang tinggi adalah suatu indikator berfungsinya suatu sistem hukum yang menjadi pertanda bahwa hukum tersebut mencapai tujuannya yaitu berusaha untuk mempertahankan dan melindungi masyarakat dalam pergaulan hidup"<sup>106</sup>.

"Terdapat 5 (lima) faktor penentu efektif atau tidaknya suatu hukum menurut Teori Efektivitas Hukum Soerjono Soekanto, yaitu<sup>107</sup> :

1. Faktor hukumnya sendiri (undang-undang);
2. Faktor penegak hukum, yaitu pihak-pihak pembentuk ataupun yang menerapkan hukum;
3. Faktor sarana atau fasilitas pendukung penegakan hukum;
4. Faktor masyarakat, yaitu lingkungan tempat berlakunya hukum tersebut atau dilaksanakan; dan
5. Faktor kebudayaan, yaitu merupakan hasil karya, cipta dan rasa yang berdasarkan karsa manusia di dalam pergaulan hidup".

5 (lima) faktor tersebut berhubungan erat antara satu lainnya sebab menjadi esensi untuk penegakan hukum sekaligus menjadi acuan dari efektivitas penegakan hukum. Pada elemen pertama, sebagai penentu suatu hukum tertulis dapat berfungsi dengan baik adalah tergantung dari aturan hukum itu sendiri.

Menurut Soerjono Soekanto ukuran efektivitas pada elemen pertama adalah<sup>108</sup> :

1. Peraturan yang ada mengenai persil-persil kehidupan tertentu sudah cukup sistematis.
2. Peraturan yang ada mengenai persil-persil kehidupan tertentu sudah cukup sinkron, secara hierarki dan horizontal tidak ada pertentangan.

---

<sup>106</sup> *Ibid*, hlm. 7.

<sup>107</sup> Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Jakarta: PT. Rajawali Pers, Cet. 13, 2014, hlm 8.

<sup>108</sup> Soerjono Soekanto, *Penegakan Hukum*, Bandung: Bina Cipta, 1983, hlm 80.

3. Secara kualitatif dan kuantitatif peraturan-peraturan yang mengatur persil-persil kehidupan tertentu sudah mencukupi.
4. Penerbitan peraturan-peraturan tertentu sudah sesuai dengan persyaratan yuridis yang ada.

Pada elemen kedua, penentu efektif atau tidaknya kinerja hukum tertulis adalah aparat penegak hukum. Dalam hal ini diharapkan adanya aparatur handal yang mampu melaksanakan tugasnya secara baik. Kehandalan yang dimaksud disini adalah keterampilan profesional dan memiliki mental yang bagus.

Menurut Soerjono Soekanto bahwa hal-hal yang mempengaruhi efektivitas hukum tertulis dipandang dari faktor aparat bergantung terhadap hal-hal berikut <sup>109</sup> :

1. Sampai sejauh mana petugas terikat oleh peraturan-peraturan yang ada.
2. Sampai batas mana petugas diperkenankan memberikan kebijaksanaan.
3. Teladan macam apa yang sebaiknya diberikan oleh petugas kepada masyarakat.
4. Sampai sejauh mana derajat sinkronisasi penugasan-penugasan yang diberikan kepada petugas sehingga memberikan batas-batas yang tegas pada wewenangnya.

Dalam elemen ketiga, tersedia fasilitas berupa sarana prasarana untuk aparat pelaksana dalam pelaksanaan tugasnya. Yang dimaksud sarana prasarana adalah fasilitas yang dipakai sebagai alat dalam menggapai efektivitas hukum.

Berkaitan sarana prasarana sebagaimana tersebut dengan perumpamaan fasilitas ini, Soerjono Soekanto memperkirakan ukuran efektivitas elemen-elemen tertentu dari prasarana. Prasarana tersebut senyatanya menjadi bagian yang memberikan kontribusi demi kelancaran tugas-tugas aparat di tempat atau lokasi kerjanya.

---

<sup>109</sup> *Ibid*, hlm 82.



Kemudian elemen-elemen pengukur efektivitas yang tergantung dari kondisi masyarakat, adalah:

1. Faktor penyebab masyarakat tidak patuh aturan walaupun peraturan yang baik.
2. Faktor penyebab masyarakat tidak patuh aturan walaupun peraturan sangat baik dan aparat sudah sangat berwibawa.
3. Faktor penyebab masyarakat tidak patuh aturan baik, petugas atau aparat berwibawa serta fasilitas mencukupi.

Faktor kebudayaan senyatanya menjadi satu kesatuan dengan faktor masyarakat. Kedua faktor ini sengaja dipisahkan karena dalam pembahasannya, diketengahkan hal sistem nilai-nilai yang merupakan inti dari kebudayaan spiritual atau material. Dalam sistem kemasyarakatan, baik sebagai suatu sistem atau subsistem maka hukum meliputi substansi, kebudayaan dan struktur.

Substansi meliputi isi norma-norma hukum beserta perumusannya maupun acara untuk menegakkannya, dimana substansi berlaku bagi pelaksana hukum maupun pencari keadilan. Struktur meliputi bentuk atau wadah dari sistem, sebagai umpama meliputi tatanan lembaga-lembaga hukum formal, hubungan antara lembaga-lembaga tersebut, hak dan kewajiban dan seterusnya, Kebudayaan (sistem) hukum pada dasarnya terdiri dari nilai-nilai yang mendasari hukum yang berlaku, nilai-nilai yang menjadi konsepsi-konsepsi abstrak mengenai apa yang dianggap baik (dianut) dan apa yang dianggap buruk (dihindari). Lazimnya nilai-nilai tersebut adalah pasangan nilai yang mencerminkan dua keadaan ekstrim yang harus diserasikan. Pasangan nilai yang berperan dalam hukum menurut Soerdjono Soekanto adalah sebagai berikut :

1. Nilai ketertiban dan nilai ketenteraman.
2. Nilai jasmaniah/kebendaan dan nilai rohaniah / keakhlakan

3. Nilai kelanggengan / konservatisme dan nilai kebaruan / inovatisme.

Dengan keserasian nilai dan kebudayaan masyarakat setempat diharapkan dapat meletakkan hukum pada tempatnya, terjalin hubungan timbal balik antara hukum adat dan hukum positif sehingga ketentuan pasal-pasal hukum tertulis mampu mencerminkan nilai-nilai yang menjadi dasar hukum adat dan hukum perundang-undangan tersebut dapat berlaku efektif.