

Penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi pada Program PTSL di Kota Semarang

Fairus Augustina Rachmawati^{1*}, Aprila Niravita², Aminah³

¹Kantor ATR/BPN Kota Semarang, Jawa Tengah

²Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang, Jawa Tengah

³Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Kota Semarang, Jawa Tengah

*fairusar20@gmail.com

ABSTRACT

In this study will examine the application of the Delimitation Contradictory Principle in the PTSL program and the factors that influence the application of the the Delimitation Contradictory Principle in the PTSL program. The research methods used empirical juridical research with a qualitative research approach. This research is located in Sampangan and Bendan Duwur Villages. The research results in the implementation of the Delimitation Contradictory Principle in the PTSL program in Sampangan and Bendan Duwur Villages, Semarang City have not been fully implemented in accordance with PP No. 24 of 1997, there are several obstacles that occur in its implementation such as the owner does not maintain the land and the absence of the owner or the bordering party at the time of measurement.

Keywords: *Implementation; Contradictoire Delimitatie; Land Registration.*

ABSTRAK

Penelitian ini meneliti terkait penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi pada program PTSL dan faktor yang mempengaruhi penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi pada program PTSL. Metode penelitian yang digunakan yakni menggunakan penelitian yuridis empiris dengan pendekatan penelitian kualitatif. Penelitian ini berlokasi di Kelurahan Sampangan dan Bendan Duwur dimana menjadi tempat pelaksanaan Program PTSL di Kota Semarang. Hasil penelitian yakni penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi pada program PTSL di Kelurahan Sampangan dan Bendan Duwur Kota Semarang belum sepenuhnya terlaksana sesuai dengan PP Nomor 24 Tahun 1997. Masih terdapat beberapa kendala dan hambatan yang terjadi pada pelaksanaannya seperti tidak diketahuinya pemilik tanah atau pihak yang berbatasan (*no name*) ketika akan diukur, pemilik yang tidak memelihara dan memperhatikan tanah kepemilikannya serta tidak hadirnya pemilik atau pihak yang berbatasan pada saat pengukuran.

Kata Kunci: *Penerapan; Kontradiktur Delimitasi; Pendaftaran Tanah.*

A. PENDAHULUAN

Tanah memiliki arti penting bagi manusia sebab segala aktivitas yang dilakukan pada dasarnya berkaitan dengan tanah serta seluruh hal yang dilakukan manusia juga diatas tanah. Dengan begitu pemenuhan kebutuhan akan tanah yang semakin bertambah sedangkan ketersediaan tanah yang tidak bertambah permasalahan tanah juga semakin bertambah seiring berjalannya waktu (Wahanisa, 2015). Maka dari itu diperlukan yang namanya kepastian hukum pada kepemilikan hak atas tanah tersebut (Arba, 2015). Untuk dapat memberikan kepastian hukum berupa hak atas tanah kepada pemilik tanah maka diperlukan suatu proses pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah untuk

yang pertama kali dilakukan melalui 2 tahap yaitu dilakukan dalam bentuk sporadis dan sistematis (Widyaningsih, 2019).

Implementasi yang dilakukan oleh pemerintah dalam pelaksanaan pendaftaran tanah yaitu dengan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang diselenggarakan oleh kementerian melalui ATR/BPN. PTSL adalah kegiatan dalam pendaftaran tanah untuk pertama kali dilakukan untuk seluruh objek bidang tanah dengan mengumpulkan dan menetapkan kebenaran antara data fisik dan data yuridis tanah tersebut. Program PTSL ini dilakukan secara merata diseluruh wilayah di Indonesia, termasuk di Kota Semarang yang terdiri dari 16 kecamatan dan 177 kelurahan (Direktorat Jenderal Cipta Karya Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, 2015). Salah satu Kecamatan yang berada di Kota Semarang yaitu Kecamatan Gajahmungkur dengan jumlah kelurahan sebanyak 8 kelurahan yang terdiri dari Bendanduwur, Bendanngisor, Bendungan, Gajahmungkur, Karangrejo, Lemponsari, Petompon dan Sampangan (Direktorat Jenderal Cipta Karya Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, 2015).

Kelurahan Sampangan dan Bendanduwur merupakan bagian dari Kecamatan Gajahmungkur. Luas wilayah Kelurahan Sampangan seluas 0,96 km² dan Kelurahan Bendanduwur seluas 1,57 km². Kedua kelurahan tersebut merupakan peserta dari pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) tahun 2021. Pada pelaksanaannya ATR/BPN Kota Semarang menargetkan lebih dari 55.000 peta bidang yang terdaftar, 50.000 bidang tanah yang sudah bersertifikat, dan juga 148.000 bidang untuk perbaikan data atau K4 dengan tujuan menjadi Kota Lengkap (Rachmawati, 2021).

Pelaksanaan PTSL dilakukan dengan cara pendaftaran pada bidang tanah yang sudah bersertifikat dan juga yang belum bersertifikat yang melibatkan RT, RW, LPMK, BABINSA, Kelurahan, dan BPN yang kemudian nantinya menghasilkan *output* berupa daftar tanah atau nominatif tiap kelurahan. Kemudian dalam pelaksanaannya yaitu dengan mengumpulkan data fisik melalui proses pengukuran terhadap bidang tanah dan juga mengumpulkan data yuridisnya. Kemudian akan dikumpulkan melalui Kelurahan, sehingga menjadi kelurahan lengkap. Namun pada pelaksanaannya hingga saat ini belum dapat dikatakan sudah berjalan dengan baik, sehingga dalam pelaksanaannya diperlukan partisipasi aktif dari masyarakat tidak hanya dari pemerintah saja.

Dalam kegiatan pendaftaran tanah juga diperlukan syarat yang harus dipenuhi salah satunya dalam kegiatan penetapan batas bidang tanah sebelum dilakukannya pengukuran yaitu dengan memperhatikan Asas Kontradiktur Delimitasi. Pengaturan terkait penetapan batas-batas bidang tanah diatur didalam Pasal 17 PP No. 24 Tahun 1997 yang menjelaskan bahwa pemegang hak atas tanah wajib menetapkan, menetapkan batas bidang tanah dengan kesepakatan atau persetujuan oleh

pihak-pihak yang bersangkutan sebagaimana yang dimaksud didalam Pasal 17 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997. Sebab apabila asas tersebut tidak dipenuhi maka pada proses berikutnya pada pendaftaran tanah tentu saja akan sia-sia karena pada proses pengukuran bidang tanah akan menimbulkan ketidakpastian pada hasil ukur (Purwanto, 2020).

Namun pada pelaksanaan PTSL di Kelurahan Sampangan dan Bendan Duwur masih terdapat beberapa kendala yang terjadi pada pelaksanaan pengukuran bidang tanah seperti tidak diketahuinya identitas dari pemilik tanah “*no name*” yang menyebabkan petugas ukur (*Surveyor* Kadaster Berlisensi) mengalami kesulitan pada saat proses pengukuran dan juga terdapat warga yang tidak peduli dan tidak memelihara batas bidang tanahnya, sehingga menghambat pelaksanaan Program PTSL di Kota Semarang. Terkait penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi pada pengukuran tanah bahwa pada kenyataannya proses pengukuran dalam pendaftaran tanah masih belum dapat dikatakan berjalan dengan baik sehingga apabila pada proses pengukuran bidang tanahnya apabila tidak memperhatikan Asas Kontradiktur Delimitasi akan menimbulkan permasalahan dikemudian hari seperti sengketa batas tanah yaitu tumpang tindih atau *overlapping* dan juga penguasaan kepemilikan bidang tanah.

Berdasarkan uraian yang telah dijelaskan pada latar belakang tersebut diatas maka dalam penelitian ini akan membahas mengenai penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi pada Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) 2021 di Kelurahan Sampangan dan Bendan Duwur, Kota Semarang serta untuk mengetahui faktor yang mempengaruhi penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi pada Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) 2021 di Kelurahan Sampangan dan Bendan Duwur, Kota Semarang.

Dalam menyelesaikan permasalahan dalam artikel ini dibutuhkan teori yang berfungsi sebagai dasar atau landasan dalam penelitian ini. Teori tersebut antara lain yakni: pertama, Teori Kepastian Hukum. Pengertian mengenai kepastian hukum yaitu sebagai kejelasan dari suatu norma yang dapat menjadi pedoman untuk masyarakat. Gustav Radbruch mengemukakan pendapatnya bahwa terdapat 3 (tiga) tujuan hukum yakni “keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum”. Radbruch berpendapat kepastian hukum diartikan bahwa kondisi dimana hukum memiliki fungsi yaitu sebagai aturan yang ditaati (Remaja, 2014).

Kepastian hukum dapat dikatakan sebagai bentuk perlindungan hukum terhadap tindakan dan perilaku sewenang-wenang seseorang sehingga dapat diperoleh sesuatu yang diharapkan dalam suatu keadaan tertentu (Remaja, 2014). Kepastian hukum membuat masyarakat lebih tertib. Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum sebab pada tujuannya yakni mentertibkan masyarakat (Tamara, 2021). Kepastian hukum terhadap pendaftaran tanah, diatur dalam Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) yang menjelaskan sebagai bentuk jaminan kepastian hukum, maka

pemerintah mengadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia melalui peraturan pemerintah. Jaminan kepastian hukum mengenai orang atau badan hukum dapat juga berupa jaminan kepastian hukum terhadap orang maupun badan hukum sebagai pemegang hak (subyek atas tanah); jaminan kepastian hukum mengenai letak, batas dan luas suatu bidang tanah (objek hak atas tanah); dan jaminan kepastian hukum sebagai hak-hak atas tanahnya (Amini, 2022).

Kedua, teori efektivitas hukum. Efektivitas hukum mengartikan bahwa orang melakukan suatu perbuatan sesuai dengan norma hukum yang berlaku dan norma tersebut benar-benar dilakukan dan ditaati. Efektivitas berasal dari kata “Efektif” yang mengartikan bahwa tercapainya suatu keberhasilan yang sudah ditetapkan. Menurut Soerjono Soekanto Teori Efektivitas Hukum merupakan suatu patokan sebagai kaidah dalam menentukan sikap dan perilaku yang dapat dikatakan “pantas”. Soerjono berpendapat bahwa terdapat faktor-faktor yang mempengaruhi efektivitas hukum yakni hukum tersebut, penegak yang menegakan hukum tersebut, fasilitas dan sarana yang mendukung penegakan hukum tersebut, Masyarakat dan budaya. Dari faktor tersebut di atas yang berkaitan satu sama lain serta merupakan tolak ukur dari efektivitas hukum itu sendiri, namun yang menjadi pusat dalam kelima faktor tersebut diatas adalah faktor penegak hukum, sebab dalam proses pembuatan peraturan hingga penerapannya dilakukan oleh penegak hukum itu sendiri.

Ketiga, teori perjanjian. Perjanjian merupakan dasar dari kedaulatan rakyat yang dilaksanakan di suatu Negara. Thomas Hobbes memberikan pendapatnya bahwa pada awalnya negara di keadaan yang tidak beraturan (*homo homini lupus, bellum omnium contra omnes*) sehingga masyarakat berjanji membentuk wadah atau negara yang kepemimpinannya diberikan atau diserahkan kepada seorang yang memiliki kendali atau kekuasaan (Daya, 2016). Senada dengan Hobbes perjanjian menurut John Locke sebagai bentuk dasar dari hak asasi manusia yang harus dilindungi sehingga terbentuk perjanjian untuk membuat suatu wadah atau negara yang dapat melindungi hak tersebut. Definisi mengenai perjanjian juga dikemukakan oleh (Adati, 2018) yakni peristiwa dimana seseorang membuat janji kepada orang lainnya, atau dapat diartikan sebagai dua orang saling berjanji untuk melakukan atau melaksanakan suatu hal. Pengertian mengenai perjanjian diatur didalam Pasal 1313 KUHPer bahwa perjanjian merupakan suatu perbuatan yang mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lainnya.

Ditemukan penelitian yang sama terkait pembahasan artikel penulis yakni penelitian jurnal yang berjudul “Penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi Dalam Pendaftaran Tanah Sporadik di Kecamatan Bodeh Kabupaten Pematang” disusun oleh Qoyum Maulana. Jurnal ini memiliki kesamaan dengan penelitian penulis yakni pada penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi namun yang membedakan dengan penelitian penulis yakni fokus penelitian jurnal terletak pada penerapan

Asas Kontradiktur Delimitasi pada pendaftaran tanah secara sporadik serta kendala dan upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Bodeh Kabupaten Pemalang (Qoyum, 2012).

Kemudian pada penelitian yang sama selanjutnya ditulis oleh Anggraeny Arief yang berjudul “Pelaksanaan Asas Kontradiktur Delimitasi Dalam Proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap”. Jurnal ini memiliki kesamaan dengan penelitian penulis yakni pada penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi namun yang membedakan dengan penelitian penulis yakni fokus penelitian jurnal terletak pada pengaturan terkait Asas Kontradiktur Delimitasi dalam proses pendaftaran tanah sistematis lengkap yang dapat terkendala apabila terjadi Jika Asas Kontradiktur Delimitasi tidak dilaksanakan sesuai dengan aturan perundang-undangan (Arief, 2018).

Artikel terakhir pada penelitian yang sama selanjutnya ditulis oleh Dian Aries Mujiburohman dengan judul “Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis lengkap (PTSL)” yang membahas mengenai potensi permasalahan pendaftaran tanah sistematis lengkap sebagai agenda prioritas pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah seluruh Indonesia (Mujiburohman, 2018).

Pada penelitian penulis memfokuskan pada faktor yang mempengaruhi penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi pada Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kelurahan Sampangan dan Bendar Duwur, Kota Semarang. Berdasarkan latar belakang yang telah penulis jelaskan, perlunya pengkajian terkait penelitian ini. Adapun rumusan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini yakni: 1. Bagaimana penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi pada Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kelurahan Sampangan dan Bendar Duwur Kota Semarang?; dan 2. Apa saja faktor yang mempengaruhi penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi pada Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kelurahan Sampangan dan Bendar Duwur Kota Semarang?

Tujuan penelitian ini yaitu untuk menganalisis penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi pada Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kelurahan Sampangan dan Bendar Duwur Kota Semarang serta untuk mengetahui faktor yang mempengaruhi penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi pada Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kelurahan Sampangan dan Bendar Duwur Kota Semarang.

B. METODE PENELITIAN

Pada penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian kualitatif. Dalam penelitian ini hasil yang diperoleh yaitu bersifat deskriptif-kualitatif. Adapun jenis penelitian yang digunakan yakni penelitian yuridis empiris artinya metode penelitian diambil melalui fakta empiris berasal dari perilaku manusia dengan teknik pengumpulan data melalui hasil observasi, wawancara dan dokumentasi.

Dalam penelitian ini analisis data yang digunakan yakni melalui penggunaan metode analisis kualitatif dengan tahapan pengumpulan data yang diperoleh melalui data lapangan , kemudian

setelah data telah terkumpul selanjutnya akan dilakukan tahapan reduksi data yang diartikan sebagai tahapan proses seleksi atau pemilihan, penyederhanaan dan transformasi data yang muncul atau keluar melalui catatan tertulis di lapangan selanjutnya tahapan penyajian data yang dilakukan dalam penelitian ini yang kemudian diubah menjadi teks naratif lalu tahapan akhir yaitu penarikan kesimpulan yang merupakan inti dari keseluruhan data yang telah diperoleh dan dianalisis.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi pada Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kota Semarang

Pendaftaran tanah dilakukan sebagai bentuk jaminan kepastian hukum yang diberikan kepada pemilik Hak Atas Tanah, sebab dengan memiliki sertipikat dapat menjadi bukti kepemilikan Hak Atas Tanah (HAT). Pendaftaran itu sendiri diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pada Pasal 1 ayat 1 dijelaskan mengenai pengertian pendaftaran tanah yakni serangkaian kegiatan yang oleh pemerintah dilakukan secara terus menerus, berkesinambungan serta teratur yang meliputi proses pengumpulan, pengolahan pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Menurut A.P Parlindungan pengertian mengenai Pendaftaran tanah berasal dari kata "*Cadastre*" dalam Bahasa Belanda yaitu kadaster yang artinya suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukkan luas, nilai dan kepemilikan (atau lain-lain atas hak) terhadap suatu bidang tanah. Dalam artian "*Cadastre*" adalah *record* pada lahan-lahan, nilai daripada tanah dan pemegang hak-nya serta untuk kepentingan perpajakan. Sistem pendaftaran tanah menyangkut segala sesuatu yang didaftarkan, meliputi bentuk penyimpanan data, penyajian data yuridis dan yang paling penting yaitu pembuktian hak (Ginting, 2016).

Dalam kegiatan pelaksanaan pendaftaran tanah dibagi menjadi 2 macam kegiatan yaitu yang pertama kegiatan pendaftaran untuk pertama kali dan yang kedua kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah seperti yang diatur didalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pada kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dilakukan pada objek bidang tanah yang belum pernah didaftarkan sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.

Pelaksanaan pendaftaran tanah itu sendiri terbagi menjadi 2 jenis yaitu pendaftaran tanah sporadik dan pendaftaran tanah sistematis. Pengertian mengenai pendaftaran tanah secara sistematis diatur dalam Pasal 1 Angka 10 PP No. 24 Tahun 1997 yakni kegiatan pendaftaran tanah

yang dilakukan secara serentak meliputi objek pendaftaran tanah yang belum terdaftar pada wilayah desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan dengan pemohon datang ke Kantor Pertanahan untuk mengajukan permohonan dengan tujuan agar tanahnya di daftarkan atau di sertipikatkan sehingga biaya yang dibutuhkan merupakan tanggung jawab dari pemohon (Widyaningsih, 2019). Sedangkan pendaftaran secara sistematis dilakukan dengan dan atas dasar ide dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) melalui rencana kerja tahunan berkelanjutan. Menurut Pasal 1 Angka 10 PP No. 24 Tahun 1997 pengertian mengenai pendaftaran tanah secara sistematis merupakan kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan secara serentak meliputi objek pendaftaran tanah yang belum terdaftar pada wilayah desa/kelurahan.

Pada pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kota Semarang, dengan merujuk pada Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap No.1/Juknis-100.Hk.02.01/I/2021. Tahapan pendaftaran tanah itu sendiri salah satunya yaitu proses pengumpulan data fisik dan data yuridis. Pengumpulan data fisik dilakukan melalui proses pengukuran dan pemetaan bidang tanah. Pengukuran pada pendaftaran tanah diatur didalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa pengukuran dilakukan untuk keperluan pengumpulan serta pengolahan data fisik yang meliputi pembuatan peta dasar pendaftaran, penetapan batas bidang-bidang tanah, pengukuran dan pemetaan bidang tanah serta pembuatan peta pendaftaran, kemudian dibuatkan Surat Ukur (SU) setelah pembuatan daftar tanah.

Penetapan batas bidang tanah dilakukan sebelum proses pengukuran dengan memperhatikan Asas Kontradiktur Delimitasi. Seperti yang dikemukakan oleh Bapak Nanang Riyo Widodo S.H selaku Koordinator Kelompok Substansi Penatagunaan Tanah Kota Semarang menjelaskan bahwa Asas Kontradiktur Delimitasi artinya bahwa sudah ada penetapan batas bidang tanah antara pemilik tanah yang ingin mendaftar dengan pihak yang berbatasan sebelum dilakukannya pengukuran, tanda batas tersebut ditetapkan. Dasar dari Asas Kontradiktur Delimitasi diatur didalam Pasal 17 ayat (1-3) PP No. 24 Tahun 1997 yaitu: a. Data fisik diperoleh melalui bidang-bidang tanah yang dipetakan, setelah dilakukannya penetapan letak, batas-batasnya, dilakukan penempatan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan; b. Pada saat penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah diupayakan penetapan batas sesuai dengan kesepakatan yang dilakukan oleh pihak yang bersangkutan; dan c. Pemegang hak atas tanah yang bersangkutan wajib menempatkan tanda batas dan memelihara tanah kepemilikannya.

Tahapan selanjutnya yaitu proses pengukuran dilakukan setelah adanya penetapan batas bidang tanah. Pengukuran dilakukan oleh Surveyor Kadaster Berlisensi (SKB) dengan memperhatikan penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi. Untuk itu pengukuran harus dilakukan secara cermat dan teliti seperti yang terdapat pada Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun

1997 bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan salah satunya berdasarkan Asas Aman yang mengartikan bahwa pada proses pendaftaran tanah yaitu pengukuran harus dilakukan secara cermat dan teliti sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah itu sendiri. Selain itu asas pada pendaftaran juga dikemukakan oleh Soedikno Mertokusumo bahwa pendaftaran tanah dikenal 2 macam asas yakni (Tamara, 2021): a. Asas *Specialiteit*. Pelaksanaan pendaftaran tanah itu sendiri diselenggarakan berdasarkan peraturan perundang-undangan tertentu, yang dalam teknisnya menyangkut masalah pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran peralihannya. Sehingga pelaksanaan pendaftaran tanah juga jelas pemberian kepastian hukumnya terhadap hak atas tanah dengan pemberian data fisik yang jelas mengenai luas tanah, letak dan batas-batas tanahnya; b. Asas *Openbaarheid* (Asas Publisitas). Asas ini mengartikan bahwa dalam hal pemberian data yuridis mengenai siapa yang menjadi subjek haknya, apa nama hak atas tanah, serta bagaimana jika terjadinya peralihan dan pembebanannya. Data tersebut bersifat terbuka untuk umum, yang artinya dapat dilihat setiap orang termasuk dalam pengajuan keberatan sebelum sertifikat terbit, penggantian sertifikat dan apabila sertifikat hilang atau rusak.

Seperti yang dikemukakan oleh Soedikno Mertokusumo bahwa pendaftaran tanah itu sendiri diselenggarakan atas dasar peraturan perundang-undangan tertentu, khususnya yang menyangkut terkait pengukuran secara teknis, hal ini dijelaskan didalam Asas *Specialiteit*. Namun fakta yang terjadi dilapangan tidak sepenuhnya dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku, artinya keefektivitasan suatu hukum ditandai dari tercapainya suatu keberhasilan atau tujuan yang telah ditetapkan. Hal ini apabila dikaitkan dengan teori efektivitas hukum bahwa jika kita ingin melihat sudah sejauh mana efektif tidaknya hukum untuk ditaati atau tidak ditaati yaitu melalui faktor yang mempengaruhi apakah suatu perundang-undangan optimal dalam pelaksanaan peran dari para penegak hukum baik yang menjalankan tugas maupun isi dari Undang-Undang tersebut.

Dari hasil penelitian yang telah dilakukan di Kelurahan Sampangan dan Bendan Duwur bahwa penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi pada kedua kelurahan tersebut belum sepenuhnya berjalan sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kendala-kendala yang terjadi pada pelaksanaan PTSL seperti yang dikemukakan oleh Bapak Untung Prihadi selaku Kasi Pemerintahan dan Pembangunan Kelurahan yang juga sebagai Panitia PTSL di Kelurahan Sampangan bahwa hambatan yang terjadi di Kelurahan Sampangan yaitu penunjuk batas pada saat pengukuran tidak mengetahui batas bidangnya sebelah mana sehingga dengan kelirunya penunjukkan batas dapat menyebabkan hasil ukur yang tidak sesuai.

Sejalan dengan hambatan yang terjadi di Kelurahan Bendan Duwur seperti yang dikemukakan oleh Ibu Amalia Dity Meilinda selaku Staff Kelurahan Bendan Duwur yang juga selaku panitia

PTSL bahwa meskipun proses pengukuran PTSL di Kelurahan Bendan Duwur berjalan cukup baik meskipun ternyata banyak bidang yang belum tertib seperti ada warga yang tidak mengikuti mekanisme PTSL yang berdampak pada hasil ukur yang tidak sesuai, kemudian masih ada yang tidak diketahui pemiliknya atau “*no name*”. Dalam hal akan menimbulkan dampak bagi pemegang hak atas tanah sebab salah satu syarat dari Asas Kontradiktur Delimitasi yaitu adanya kesepakatan dari pihak yang berbatasan namun pada kenyataannya dilapangan bahkan si pemilik tidak diketahui.

Dalam hal ini penerapan Asas Kontradiktur tidak sepenuhnya diperhatikan dan masih terdapat beberapa masyarakat yang tidak memperdulikan serta tidak memelihara tanahnya dengan baik padahal yang seharusnya dilakukan oleh masyarakat yaitu menjaga dan memelihara tanah yang menjadi kepemilikannya, seperti yang sudah diatur dalam Pasal 17 ayat (3) PP No. 24 Tahun 1997 pemegang hak atas tanah wajib melakukan penempatan tanda batas termasuk pemeliharannya. Namun yang terjadi apabila salah satu faktor tersebut belum dapat terpenuhi maka akan sulit terciptanya keefektifitasan hukum. Hal ini juga diungkapkan oleh Bapak Untung Prihadi bahwa selain kendala penunjukkan batas yang keliru hambatan lainnya yaitu tidak diketahuinya kepemilikan tanah “*no name*” atau pemiliknya sedang berada di luar kota namun proses pengukuran akan tetap diukur berdasarkan kenyataannya dan ditunjukkan oleh tetangga dan RT/RW.

Seperti halnya pada Kelurahan Bendan Duwur bahwa menurut Ibu Amalia Dity di Kelurahan Bendan Duwur bidang yang belum tertib seperti “*no name*” prosesnya hingga saat ini masih belum selesai. Solusi terkait permasalahan yang diungkapkan oleh Bapak Untung dan Ibu Amalia pada Kelurahan Sampangan dan Bendan Duwur terkait tidak terpenuhinya Asas Kontradiktur Delimitasi menurut Bapak Nanang Riyo Widodo, S.H. Selaku Koordinator Kelompok Substansi Penatagunaan Tanah yang mengungkapkan apabila ada beberapa bidang yang tidak diketahui siapa pemiliknya, dan disebelah tanah “*no name*” tersebut ingin mendaftarkan tanahnya akan tetap bisa didaftarkan meskipun Asas Kontradiktur Delimitasinya tidak terpenuhi.

Pelaksanaan PTSL seperti apa yang dikemukakan oleh Bapak Nanang apabila tidak diketahui kepemilikannya pada penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi akan tetap terpenuhi meskipun pemilik disebelah maupun belakang tidak diketahui “*no name*”. Hal tersebut diatur dalam Pasal 19 ayat (1) terkait penetapan batas bidang apabila tidak memperoleh adanya kata sepakat antara pemilik tanah dengan pihak yang berbatasan bahwa jika dalam penetapan batas bidang 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 bidang tanah perlu upaya untuk sementara berdasarkan batas-batas yang menurut kenyataannya merupakan batas-batas bidang tanah yang bersangkutan.

Meskipun penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi tidak sepenuhnya terpenuhi seperti yang terjadi di Kelurahan Sampangan dan Bendan Duwur bahwa pemilik yang bersebelahan tidak diketahui pemiliknya dan ingin mendaftarkan tanahnya dan hal tersebut tetap dapat dilakukan sebab pihak BPN tetap akan melakukan koordinasi dengan RT/RW dan perangkat kelurahan hingga akhir program bahwa tanda batas yang disepakati dari sebelah kiri dan belakang, juga sudah diketahui oleh RT/RW dan perangkat kelurahan menjadi saksi-saksi yang dapat menjadi bukti hukum, pengganti Asas Kontradiktur Delimitasi yang tidak terpenuhi satu orang tersebut (*no name*).

2. Faktor yang Mempengaruhi Penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi Pada Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kota Semarang

Kegiatan pendaftaran tanah dilalui dengan beberapa proses, salah satunya pada proses pengukuran tanah. Pada proses pengukuran tanah dilakukan oleh petugas ukur dengan memperhatikan penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi yang bertujuan memberikan kepastian hukum terhadap pihak-pihak yang bersangkutan seperti yang diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Dengan diterapkannya Asas Kontradiktur Delimitasi artinya terdapat kesepakatan diantara pemilik tanah yang ingin mendaftarkan tanahnya dengan pihak-pihak yang berbatasan.

Penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi merupakan salah satu kunci utama sebelum dilakukannya pengukuran bidang tanah yang berfungsi sebagai alat bukti dan/atau kesepakatan antara pemilik tanah dengan pemilik yang berbatasan (Puriani et al, 2021). Kesepakatan dalam hal ini merupakan salah satu syarat pada Asas Kontradiktur Delimitasi seperti yang tercantum pada Pasal 17 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa pada saat penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis diupayakan penetapan batas berdasarkan kesepakatan antara pemilik tanah dengan pihak yang berbatasan.

Adanya kesepakatan antara pemilik atau pemegang hak atas tanah merupakan salah satu syarat sah dari suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa syarat dari adanya perjanjian itu sendiri yaitu: a. Terdapat kesepakatan diantara para pihak; b. Dilakukan oleh orang yang sudah dapat dikatakan cakap dalam melakukan suatu perbuatan hukum; c. Sesuatu tertentu dan; d. Causa yang halal.

Menurut (Purwanto, 2020) konsep perjanjian itu memandang bahwa Asas Kontradiktur Delimitasi dapat menjadi alat bukti apabila muncul perselisihan terkait batas bidang tanah, sebab pada dasarnya teori perjanjian memandang bahwa perjanjian bergantung dari kesesuaian kehendak dua atau lebih orang-orang yang ditujukan untuk timbulnya akibat hukum dari kepentingan salah

satu pihak atas beban pihak lain atau demi kepentingan masing-masing pihak secara timbal balik (Purwanto, 2020).

Namun pada penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi pada Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) masih belum dapat diterapkan dengan semestinya sesuai PP No. 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah. Berdasarkan hasil penelitian yang terjadi pada Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kelurahan Sampangan dan Bendan Duwur Kota Semarang masih terdapat hambatan-hambatan yang berasal dari faktor masyarakat.

Apabila dikaitkan dengan teori efektivitas menurut Anthony Allot dalam bukunya yang berjudul "*The Effectiveness of Law*" bahwa efektivitas hukum dapat ditentukan dari bagaimana hukum tersebut dapat merealisasikan atau memenuhi tujuannya, namun untuk dapat menilai atau mengukur sampai sejauh mana efektivitas hukum sulit dilakukan. Selain itu teori efektivitas hukum juga dijelaskan menurut Soerjono Soekanto bahwa berhasil tidaknya suatu hukum dapat dipengaruhi oleh beberapa faktor yaitu (Udin, 2021): a. Hukum itu sendiri; b. Penegak sebagai pihak pembuat dan yang menerapkan hukum tersebut; c. Penegakan hukum yang didukung oleh sarana dan fasilitas; d. Masyarakat, artinya suatu tempat atau lingkungan dimana hukum tersebut diterapkan dan berlaku; dan e. Budaya yang merupakan hasil karya cipta berdasar pada karsa manusia dalam pergaulan.

Salah satu faktor yang mempengaruhi berhasil tidaknya suatu hukum yaitu hukum itu sendiri. Hukum bertujuan untuk mengatur atau membentuk perilaku masyarakat dengan menentukan apa yang boleh dan dilarang dengan melalui pembentukan lembaga serta proses pada undang-undang untuk melaksanakan fungsi hukum agar lebih efektif (Cahyaningsih, 2020). Hukum itu sendiri menurut Gustav Radbruch terbagi menjadi tiga aspek yaitu kepastian, keadilan dan kemanfaatan. Menurut Peter Mahmud Kepastian hukum ditunjukkan untuk melindungi kepentingan individu agar mereka mengetahui perbuatan apa saja yang dilarang dan diperbolehkan serta terlindungi dari tindak kesewenang-wenangan yang dilakukan oleh pemerintah.

Dalam hal ini pengaturan terkait Pendaftaran Tanah sudah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang bertujuan mewujudkan pemberian kepastian hukum dan perlindungan kepada Hak Atas Tanah (HAT) serta mengurangi dan mencegah sengketa dan konflik pertanahan. Faktor yang mempengaruhi penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi pada pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kelurahan Sampangan dan Bendan Duwur.

Masyarakat mengartikan bahwa suatu tempat atau lingkungan dimana hukum tersebut diterapkan dan berlaku. Faktor utama yang mempengaruhi penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi yaitu masyarakat. Dalam hal ini hambatan-hambatan yang terjadi di masyarakat yaitu:

a. Pemilik tanah tidak memperhatikan dan memelihara batas bidang tanah.

Sebelum dilakukannya pengukuran pada pelaksanaan pendaftaran tanah perlu dilakukannya penetapan batas bidang tanah. Seperti yang dijelaskan dalam Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa untuk memperoleh data fisik pada pendaftaran tanah maka dilakukannya penetapan letak dan batas disetiap sudut bidang tanah berdasarkan kesepakatan para pihak yang bersangkutan dan pemegang Hak Atas Tanah (HAT) wajib menempatkan batas dan memelihara tanah kepemilikannya.

Namun dalam pelaksanaan pengukuran pada Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kelurahan Sampangan dan Bendan Duwur masih terdapat beberapa warga yang tidak menerapkan Asas Kontradiktur Delimitasi salah satunya yang menjadi penghambat yaitu kurangnya kesadaran masyarakat dalam memelihara tanda batas, sehingga mempersulit petugas ukur pada saat pengukuran.

Seperti yang dikemukakan oleh Bapak Untung Prihadi bahwa faktor terbesar dari terhambatnya penerapan asas kontradiktur di Kelurahan Sampangan ini berasal dari warga yang tidak memperhatikan dan tidak meneliti ketika ada pengumuman atau pemberitahuan dari pihak BPN maupun kelurahan terkait hasil ukur. Namun sebenarnya pemilik tanah memiliki kewajiban untuk meneliti kembali kesesuaian ukuran sejak Gambar Ukur (GU) diumumkan. Akibatnya ketika sudah menerima SSPD/BPHTB, dan sudah membayar namun baru tahu kalau ukuran tanahnya tidak sesuai dengan jumlah SSPD/BPHTB yang dibayarkan.

b. Tidak hadirnya pihak yang bersangkutan pada saat pengukuran.

Hambatan yang terjadi pada saat pengukuran yaitu sulitnya menghadirkan para pihak yang berbatasan. Namun sebenarnya salah satu yang menjadi syarat pada Asas Kontradiktur yaitu dihadirinya pihak-pihak yang bersangkutan yaitu pemilik tanah dan pihak yang berbatasan serta juga aparat desa seperti RT/RW sebagai saksi dalam proses pengukuran. Dalam hal ini berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan di Kelurahan Sampangan dan Bendan Duwur seperti yang dikemukakan oleh Bapak Gusti Adam selaku Satgas Yuridis PTSL mengemukakan bahwa dikarenakan berbagai kesibukkan dan rutinitas serta pemilik tanah belum dapat hadir menyaksikan pengukuran PTSL sehingga hanya disaksikan oleh oleh tetangga dan RT/RW.

Meskipun tidak hadirnya pemilik atau pemegang hak atas tanah ketika dilakukannya pengukuran, tidak akan menghentikan proses pengukuran PTSL di Kelurahan Sampangan dan Bendan Duwur sebab program PTSL bersifat sistematis dan seluruh wilayah diukur. Sehingga salah

satu syarat pada penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi tetap akan berlaku yaitu dengan disaksikan oleh aparatur desa maupun RT/RW setempat. Seperti yang dikemukakan oleh Bapak Nanang Riyo Widodo S.H bahwa secara aturan penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi pada pendaftaran tanah secara sistematis dan sporadik ini sama. Namun yang membedakan pada pelaksanaan PTSL secara keseluruhan diukur lengkap sehingga perangkat Kelurahan dan RT/RW dapat menjadi saksi-saksi.

Meskipun salah satu pihak tidak hadir namun diwakili oleh perangkat Kelurahan atau RT/RW yang menyaksikan itu tetap akan dianggap terpenuhi Asas Kontradiktur Delimitasi. Dalam hal ini perangkat kelurahan atau Lembaga Pemberdayaan Masyarakat Kelurahan (LPMK) dan RT/RW merupakan Lembaga kemasyarakatan yang diatur dalam Pasal 7 Peraturan Menteri Nomor 5 Tahun 2007 tentang Pedoman Penataan Lembaga Kemasyarakatan. Namun berbeda dengan yang dikemukakan oleh Ibu Amalia Ditty pada pelaksanaan pengukuran apabila pemilik atau pemegang hak atas tanah berhalangan hadir dapat memberikan kuasa kepada orang yang dipercaya untuk menggantikan calon pemegang hak atas tanah yang berhalangan hadir juga dapat menjadi saksi pada saat proses PTSL sebab pihak yang telah diberi surat kuasa tersebut bertanggung jawab atas seluruh proses PTSL dari pengumpulan data hingga pengukuran bidang tanah.

Surat kuasa dalam Pasal 1792 KUHPer mengatur terkait pemberian kuasa ialah perjanjian dengan mana diberikannya kekuasaan kepada orang lain oleh pemberi kuasa untuk dan atas namanya untuk melakukan suatu urusan. Didalam teori perjanjian bahwa pengertian dari perjanjian itu sendiri diatur didalam Pasal 1313 KUHPer bahwa perjanjian merupakan perbuatan yang mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Pemberian kuasa kepada seseorang dapat diberikan dan diterima dalam suatu akta umum, dalam suatu tulisan di bawah tangan, bahkan dalam sepucuk surat atau pun dengan lisan seperti yang diatur dalam Pasal 1793 KUH Perdata. Seperti yang dikemukakan oleh Bapak Untung Prihadi selaku Kasi Pemerintahan dan Pembangunan Kelurahan Sampangan terkait apabila pemilik tanah yang berhalangan hadir pada saat penetapan batas dan pada saat pengukuran dapat menitipkan kepada RT/RW dengan kuasa lisan namun tetap mengisikan tanda tangan pada gambar ukur sehingga ini yang menandakan bahwa ia telah menyetujui mengenai batas dan hasil ukur.

Pada penyelesaiannya bahwa pengukuran bidang tanah akan tetap dilakukan, kemudian apabila tidak hadirnya para pihak yang berbatasan pada upaya penyelesaiannya diatur dalam Pasal 19 ayat dan (2) PP 24 Tahun 1997 yakni apabila pada waktu yang telah ditentukan pemilik tanah atau para pemegang hak atas tanah yang berbatasan tidak hadir setelah dilakukan pemanggilan, pengukuran bidang tanahnya, untuk sementara waktu akan dilakukan berdasarkan batas-batas yang menurut kenyataannya merupakan batas-batas bidang tanah yang bersangkutan.

c. Tidak diketahuinya pemilik tanah (*no name*);

Kebanyakan masyarakat memiliki tanah sebagai bentuk investasi namun pemegang Hak Atas Tanah tidak berada pada domisili di wilayah kepemilikan tanahnya. Pada saat proses PTSL hal tersebut dapat menghambat seperti yang terjadi di Kelurahan Sampangan dan Bendan Duwur, terdapat beberapa tanah yang tidak diketahui siapa pemiliknya sehingga hal ini dapat menjadi salah satu pemicu terjadinya sengketa tanah dikemudian hari. Sebab si pemilik tanah tidak memperdulikan keadaan tanahnya dan menelantarkan tanah, padahal sudah jelas diatur didalam Pasal 7 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) larangan untuk menelantarkan tanah.

Menurut Ibu Amalia selaku panitia PTSL di Kelurahan Bendan Duwur terkait tanah yang tidak diketahui kepemilikannya (*no name*) di Kelurahan Bendan Duwur Pada saat pelaksanaan pengukuran, pemilik tanah tidak mengetahui identitas dari pemilik yang berbatasan (*no name*) dengan beberapa alasan seperti sudah meninggalnya pemilik tanah yang kemudian tidak diwariskan kepada ahli warisnya kepada keturunannya, lalu ada juga pemilik tanah yang tidak tinggal di daerah tersebut atau berada diluar kota pada intinya tidak dapat dilacak keberadaannya, hal ini disebabkan oleh karena kepemilikan tanah sudah berpindah ke pihak luar yang tidak diketahui oleh warga setempat. Sehingga warga tidak dapat berkomunikasi dengan pemilik tanah yang berbatasan tersebut. Akibatnya pada saat pemasangan tanda batas hanya menggunakan perkiraan atau dengan sepengetahuan warga dan aparat setempat seperti RT/RW.

Sejalan dengan hal tersebut juga dikemukakan oleh Bapak Untung selaku Kasi Pemerintahan dan Pembangunan Kelurahan Sampangan terkait tidak diketahui (*no name*) pihak yang berbatasan dapat dibagi menjadi 3 (tiga) penyebab, yakni: a. Pada tahun-tahun yang lalu sudah meninggal pemiliknya dan tidak ada keterangan lebih lanjut mengenai tanah tersebut diwariskan, dijual atau dihibahkan; b. Pemiliknya sebenarnya ada namun warga setempat tidak ada yang mengetahui keberadaan pemiliknya sehingga proses berikutnya akan diadakan pencarian berkas oleh pihak Kelurahan; dan c. Tidak dikuasai oleh siapapun atau milik negara, sehingga hal iniilah yang menyebabkan ketika melakukan pengukuran dilibatkan pihak LPMK, RT/RW dan Kelurahan agar mengetahui apakah milik tanah negara atau tanah milik seseorang.

Pada pelaksanaan PTSL tetap akan dilakukan dan ukur dengan keadaan lapangan yang sebenarnya seperti yang dikemukakan oleh Bapak Nanang Widodo S.H. selaku koordinator TIM 3 PTSL bahwa terkait pemilik tanah yang berada di sebelah tanah "*no name*" itu tetap bisa didaftarkan meskipun Asas Kontradiktur Delimitasi tidak terpenuhi dan akan dilakukan koordinasi melalui RT/RW dan perangkat sebagai saksi-saksi yang dapat menjadi bukti hukum pengganti Asas Kontradiktur Delimitasi yang tidak terpenuhi.

Dalam penyelesaiannya dapat dilakukan seperti yang diatur dalam Pasal 19 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 yakni apabila dalam menetapkan batas bidang tanah tidak diperolehnya suatu kesepakatan yang terjadi antara pemilik bidang tanah dengan pemilik tanah yang berbatasan, maka dalam pengurusan bidang tanahnya perlu upaya dalam sementara waktu berdasarkan batas-batas yang menurut kenyataannya merupakan batas-batas bidang tanah yang bersangkutan, sehingga melalui hasil penelitian yang dilakukan pada pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kelurahan Sampangan dan Bendan Duwur, apabila tidak diterapkannya Asas Kontradiktur Delimitasi sebagaimana mestinya akan menimbulkan permasalahan dikemudian hari. Permasalahan tersebut dapat berupa hasil ukur yang tidak sesuai dan dapat merugikan pemegang hak atas tanah ketika akan melakukan pembayaran SSPD/BPHTB bahwa hasil ukur tidak sesuai dengan yang berada pada alas hak. Selain merugikan pemilik tanah tentu merugikan pihak lain seperti petugas ukur harus mengukur ulang tanah tersebut.

Tidak dilakukannya penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi juga akan menyebabkan adanya ketidakpastian hukum jika objek bidang tanah tersebut didaftarkan. Tentunya akan berpengaruh pada lemahnya kepastian hukum terhadap objek hak yang dapat dijadikan sebagai bukti kepemilikan bagi pemegang Hak Atas Tanah (HAT). Sehingga prinsip konsensualitas yang dikandung pada Asas Kontradiktur Delimitasi menjadi tolok ukur bagi pemilik tanah dan pihak yang berbatasan sebagai pedoman dalam terciptanya kesepakatan dalam menentukan batas bidang tanah yang dimiliki. Seperti yang tercantum dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara bahwa seluruh persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Artinya persetujuan antara pemilik tanah dengan pihak yang berbatasan dalam menentukan batas bidang tanah pada saat pengukuran dalam rangka Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PSTL) sebagai esensi dari penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan di Kelurahan Sampangan dan Bendan Duwur, Kota Semarang bahwa faktor yang mempengaruhi penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi berasal dari faktor masyarakat yang masih belum memiliki kesadaran bahwa pentingnya penempatan, penetapan dan pemeliharaan batas tanah yang merupakan kewajiban dari pemilik Hak Atas Tanah (HAT) pada proses pengukuran.

D. SIMPULAN DAN SARAN

Penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi pada pelaksanaan PTSL telah dilakukan di Kelurahan Sampangan dan Bendan Duwur Kota Semarang pada kedua kelurahan tersebut belum sepenuhnya berjalan sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebab masih terdapat beberapa hambatan-hambatan yang terjadi.

Faktor yang mempengaruhi yakni berasal dari faktor masyarakat, seperti masih terdapat pemilik yang tidak memperhatikan dan tidak meneliti ketika ada pengumuman atau pemberitahuan dari pihak BPN maupun kelurahan terkait hasil ukur, selain itu dikarenakan berbagai kesibukkan dan rutinitas serta pemilik tanah belum dapat hadir menyaksikan pengukuran PTSL, dan terdapat beberapa tanah yang tidak diketahui siapa pemiliknya (*no name*) padahal salah satu syarat terpenuhinya Asas Kontradiktur Delimitasi yaitu kesepakatan namun pada kenyataannya pemilik tanah atau pihak yang berbatasan tidak diketahui identitasnya.

Meskipun telah dilaksanakannya sosialisasi kepada masyarakat terkait pelaksanaan PTSL namun akan lebih baik jika dilakukannya strategi yang tepat dalam pelaksanaan PTSL khususnya terkait penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi pada proses pengukuran perlu diperhatikan sebab permasalahan mengenai Asas Kontradiktur Delimitasi bukanlah hal baru yang sering terjadi pada pelaksanaan pendaftaran tanah. Akan lebih baik proses pengukuran bidang tanah dilakukan bukan di hari kerja sebab secara struktur masyarakat di Kelurahan Sampangan dan Bendan Duwur berada di Kota yang padat penduduk, untuk meminimalisir terjadinya ketidaksesuaian hasil ukur dan menimbulkan ketidakpastian hukum serta lebih efektif dan efisien dalam pelaksanaannya.

DAFTAR PUSTAKA

- Adati, M. A. (2018). Wanprestasi Dalam Perjanjian yang Dapat di Pidana Menurut Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana. *Lex Privatum*, Vol. 6, (No. 4), p.5-15.
- Amini, S. (2022). Pentingnya Pendaftaran Tanah: Perspektif Teori Kepastian Hukum. *Jurnal Hukum Dan Kenotariatan*, Vol. 6, (No. 3), p.1326-1340.
- Arba, H. M. (2015). *Hukum Agraria Indonesia* (1st ed.). Jakarta: Sinar Grafika.
- Arief, A. (2018). Pelaksanaan Asas Kontradiktur Delimitasi dalam Proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. *Jurisprudentie : Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum*, Vol. 5, (No. 1), p.206-215. <https://doi.org/10.24252/jurisprudentie.v5i2.5812>
- Cahyaningsih, D.T. (2020). Mengurai Teori Effectiveness of Law Anthony Allot. *Jurnal Rechtsvinding*, Vol. 6, (No. 2), p.1-16.
- Daya, N. W. (2016). Kontrak Sosial Menurut Thomas Hobbes dan John Locke. *Jurnal Sosiologi Pendidikan Humanis*, Vol. 1, (No. 2), p.183-193.
- Direktorat Jenderal Cipta Karya Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. (2015). *Profil Kabupaten / Kota: Kota Semarang, Jawa Tengah*. Retrieved from <http://ciptakarya.pu.go.id/>, p.1-15.

- Ginting, D. (2016). Land Registration in Information Technology Perspective a Basis of Basic Agrarian Law in Indonesia. *International Journal of Scientific & Technology Research*, Vol. 5, (No. 5), p.184-186. Retrieved from www.ijstr.org
- Mujiburohman, D.A. (2018). Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). *BHUMI: Jurnal Agraria Dan Pertanahan*, Vol. 4, (No. 1), p.88-101. <https://doi.org/10.31292/jb.v4i1.217>
- Puriani, W.D., Handayani, I.G.A.K.R., & Karjoko, L. (2021). Determination of the Application of Contradictoire Delimitatie Principles in Collecting Physical Data in the Magetan National Land Agency Office (Study in Magetan District). *Research, Society and Development*, Vol. 10, (No. 6), p.1-12. <https://doi.org/10.33448/rsd-v10i6.16477>
- Qoyum. (2012). Penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi dalam Pendaftaran Tanah Sporadik di Kecamatan Bodeh Kabupaten Pemalang. *Unnes Law Journal*, Vol. 2, (No. 1), p.27-35.
- Rachmawati, F. A., Choirinnisa, S. A., & Latif, L. (2021). Integrated Land Registration System: Between Legal Certainty and Challenges (Case of Semarang City). *Indonesian Journal of Advocacy and Legal Services*, Vol. 3, (No. 2), p.217-232. <https://doi.org/10.15294/ijals.v3i2.45895>
- Remaja, N.G. (2014). Makna Hukum dan Kepastian Hukum. *Jurnal Hukum*, Vol. 2, (No. 1), p.1-26.
- Rudy, P. (2020). Penerapan Asas kontradiktur Delimitasi Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Studi Pada Kantor Pertanahan Kota Medan). *Jurnal Al-Mursalah*, Vol. 6, (No. 1), p.1-35.
- Tamara, A.C. (2021). Eksistensi Penemuan Hukum dan Asas Legalitas dalam Hukum Pidana Indonesia (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Bengkulu Nomor 410/Pid.B/2014/PN.BGL tentang Tindak Pidana Perkosaan. *Lex Crimen*, Vol. 10, (No. 3), p.71-81.
- Udin, Z. (2021). Efektivitas Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2019 dalam Meminimalisir Problematika Perkawinan. *Jurnal Peradaban dan Hukum Islam*, Vol. 4, (No. 1), p.99-115.
- Wahanisa, A.N.R. (2015). Tipologi Sengketa Tanah dan Pilihan Penyelesaiannya (Studi Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang). *Jhaper*, Vol. 1, (No. 2), p.75–85.
- Widyaningsih, K. (2019). Pelaksanaan Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali terhadap Tanah yang Belum Bersertipikat Melalui Program Nasional Agraria (Prona) di Kantor Pertanahan Jakarta Barat. *Notarius*, Vol. 12, (No. 2), p.824-441. <https://doi.org/10.14710/nts.v12i2.29121>