

PENGUKURAN PIHAK KETIGA PASCA ASAS *CONTRADICTOIRE DELIMITATIE* DI KABUPATEN SIDOARJO DAN PASURUAN

Dedy Setyo Irawan, Harvini Wulansari

Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional

Jl. Tata Bumi No. 5 PO BOX 1216 Kode Pos 55293 Yogyakarta

Abstract: Complete Systematic Land Registration is a program which taken by the government in providing legal certainty in the field of land in Indonesia. PTSL activities at Sidoarjo Regency and Pasuruan Regency Land Office are carried out with third parties. Before starting the measurement, it is necessary to carry out the *contradictoire delimitatie* principle to ensure legal certainty of ownership of land rights. The research used a qualitative method with a descriptive approach. The data analysis carried out by compiling logically proportional statements to answer research questions. Problem analysis is carried out by making a description based on premier data and secondary data obtained through interviews and observations of implementation. The results of the research showed that the implementation of the *contradictoire delimitatie* principle is broadly following PP. No. 24 of 1997 and PMNA KaBPN No. 3 of 1997. The results of the study also showed that there were obstacles in the implementation of the *contradictoire delimitatie* principle, such as the third parties were not following technical guidelines No. 01 / JUKNIS-300/1/2018 annex 10 in the making of measurement drawings. Quality control is needed to improve the quality of work and results of third party products and minimize land problems in the future.

Keywords: principle of *contradictoire delimitation*, third party.

Intisari : Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan langkah pemerintah dalam memberikan jaminan kepastian hukum dalam bidang pertanahan di Indonesia. Kegiatan PTSL di Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo dan Kabupaten Pasuruan dilaksanakan bekerjasama dengan Pihak Ketiga yang sebelumnya melalui tahapan asas *contradictoire delimitatie* untuk menjamin kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah. Metode penelitian yang digunakan adalah metode kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Teknik analisa yang dilakukan yaitu dengan menyusun pernyataan-pernyataan proposional secara logis untuk menjawab pertanyaan penelitian. Analisa permasalahan dilakukan dengan membuat uraian berdasarkan data premier dan data sekunder yang diperoleh melalui wawancara serta observasi langsung terhadap pelaksanaan kegiatan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan asas *contradictoire delimitatie* secara garis besar telah sesuai dengan PP. No. 24 Tahun 1997 dan PMNA KaBPN No. 3 Tahun 1997. Dalam pelaksanaannya terdapat hambatan yakni pembuatan Gambar Ukur oleh Pihak Ketiga tidak sesuai dengan pedoman JUKNIS No. 01/JUKNIS-300/1/2018 lampiran 10. Sehingga diperlukan pengawasan kendali mutu terkait pekerjaan dan hasil produk dari Pihak Ketiga agar kedepannya hasil pekerjaan yang dihasilkan lebih baik dan tidak menjadi permasalahan pertanahan dikemudian hari.

Kata Kunci : asas *contradictoire delimitatie*, pihak ketiga.

A. Pendahuluan

Pemerintah dalam menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan melaksanakan pendaftaran tanah sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA), yang selanjutnya ditindaklanjuti dengan diterbitkannya Peraturan

Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 10 Tahun 1961). Lebih dari 30 tahun sejak diterbitkannya PP No. 10 Tahun 1961 penyelenggaraan pendaftaran tanah baru sekitar 16,3 juta hektar yang sudah didaftar dari sekitar 55 juta hektar tanah. Sebagai upaya menyempurnakan ketatalaksanaan pendaftaran tanah, Pemerintah mengganti PP 10 Tahun 1961 dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan data dari Pusat Data dan Informasi (Pusdatin) Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Kementerian ATR/BPN) tahun 2016, dapat diketahui bahwa pendaftaran tanah yang berhasil dilaksanakan baru mencapai 41,8 juta bidang tanah dari seluruh bidang tanah di Indonesia yang diperkirakan lebih dari 100 juta bidang (Ikhlas 2018, 18). Sehingga walaupun sudah lebih dari 57 tahun sejak terbitnya UUPA sampai saat ini, pendaftaran tanah di Indonesia dapat dikatakan belum kunjung dapat terselesaikan. Sekitar 126 juta bidang tanah di Indonesia dibutuhkan waktu lebih dari 100 tahun untuk menerbitkan hak atas tanah. Jika tidak ada percepatan pendaftaran, sejak tahun 2017, pemerintah melaksanakan pensertipikatan tanah seluruh Indonesia, dapat dipangkas menjadi sembilan tahun. Diharapkan tahun 2025 seluruh bidang tanah sudah terdaftar dan bersertipikat (Ardani 2019, 277).

Masa pemerintahan Presiden Joko Widodo (2014-2019) dicanangkan sembilan agenda prioritas pembangunan atau sering disebut dengan Nawacita. Salah satu agenda ke empat dalam Nawacita yang diimplementasikan melalui agenda strategis Kementerian ATR/BPN yaitu mewujudkan tanah untuk keadilan ruang hidup bagi rakyat. Untuk mewujudkan nawacita tersebut maka diwujudkan dalam program strategis Kementerian ATR/BPN yakni reforma agraria, pengadaan tanah dan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap merupakan langkah yang diambil oleh pemerintah dalam rangka menjawab tantangan lambannya pendaftaran tanah di Indonesia. Presiden menargetkan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia melalui Kementerian ATR/BPN yaitu 5 juta bidang tanah tahun 2017, meningkat menjadi 7 juta bidang tanah tahun 2018 dan tahun 2019 target ditingkatkan menjadi 9 juta bidang tanah. Mendasarkan pada target tersebut diharapkan pada tahun 2025 seluruh bidang tanah di Indonesia telah terdaftar. Agar target percepatan tercapai, diperlukan strategi dan langkah-langkah penyelesaian secara terukur mengingat keterbatasan waktu dan dengan harapan jaminan kepastian hukum juga tercapai, tanpa mengabaikan kecermatan yang berpotensi ketidakvalidan data di kantor pertanahan (Guntur 2017, 6).

Tahapan pelaksanaan PTSL sesuai dengan Pasal 4 ayat (4) Permen ATR/BPN No. 6 Tahun 2018 terdiri dari: (1) perencanaan; (2) penetapan lokasi; (3) persiapan; (4) pembentukan dan penetapan panitia adjudikasi PTSL dan satuan tugas; (5) penyuluhan; (6)

pengumpulan data fisik dan pengumpulan data yuridis; (7) penelitian data yuridis dan pembuktian hak; (8) pengumuman data fisik dan data yuridis bidang tanah serta pengesahannya; (9) penegasan konversi, pengakuan hak dan pemberian hak; (10) pembukuan hak; (11) penerbitan sertipikat hak atas tanah; (12) pendokumentasian dan penyerahan kegiatan; dan (13) pelaporan. Adapun proses sebelum pendaftaran tanah terlebih dahulu dilakukan pengukuran untuk mengetahui ukuran tanah yang akan didaftarkan yang kemudian untuk dibuat gambar atau peta lokasi tanah tersebut (Nurchahyo 2007, 22). Sebelum dilaksanakan kegiatan pengukuran bidang tanah, maka Panitia Ajudikasi akan melaksanakan penetapan batas bidang tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 (PMNA No. 3 Tahun 1997).

Hal yang paling penting sebelum penetapan batas adalah penentuan letak batas dilakukan oleh pemilik tanah dan para pemilik tanah yang berbatasan secara kotradiktur dikenal dengan asas kontradiktur (Arianto 2001). Pada dasarnya implementasi asas *contradictoire delimitatie* dalam pelaksanaan PTSL mudah tercapai mengingat pengukuran yang dilakukan secara serentak terhadap seluruh obyek pendaftaran tanah, maka para pemilik tanah seharusnya hadir saat dilakukan pengukuran. Melihat hal itu seharusnya tidak ada istilah pemilik tanah berbatasan yang tidak hadir saat pengukuran. Sehingga kolom persetujuan batas yang ada dalam DI 107 dan DI 201 dapat terisi penuh dengan tanda tangan pemilik bidang tanah dan para pemilik bidang tanah yang berbatasan sebagai bentuk persetujuan batas bidang tanah tanah baik bentuk maupun luasnya.

Subagyo (2002) dalam penelitiannya menyebutkan bahwa sebelum pengukuran bidang tanah dilaksanakan, terlebih dahulu dilakukan pemberitahuan kepada pemilik tanah maupun pemegang hak yang berbatasan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten. Pemilik tanah maupun pemegang hak yang berbatasan atau yang diberi kuasa hadir saat dilakukan pengukuran bidang tanah tersebut, setelah kesepakatan batas bidang tanah sudah tercapai, petugas ukur melaksanakan tugasnya untuk melakukan pengukuran, dan apabila kesepakatan batas bidang tanah tersebut belum tercapai, maka pengukurannya ditunda terlebih dahulu sampai ada kesepakatan batas bidang tanah tersebut. Menurut Rochmani (2005) dari 100 sampel yang diteliti, terdapat 21% proses permohonan kegiatan pendaftaran tanah sampai penyelesaian sertipikat di Kabupaten Kendal yang proses pensertipikatannya dikategorikan sangat lambat yang disebabkan oleh lama waktu Panitia A dalam penelitian data yuridis dan pemeriksaan kebenaran alat bukti hak permohonan akan tetapi pekerjaan menjadi lebih teliti dalam menyimpulkan data yuridis bidang tanah yang dimohon. Sedangkan 14% proses pengukuran bidang tanahnya dikategorikan sangat

lambat yang disebabkan oleh tertundanya jadwal pengukuran karena petugas ukur harus benar-benar menghadirkan pihak-pihak yang berkepentingan.

Pelaksanaan PTSL di Indonesia tidak terlepas dari berbagai kendala baik kendala sumber daya manusia, sarana dan prasarana, pengukuran dan pengumpulan data, kurangnya partisipasi masyarakat dan berbagai macam kendala lainnya (Aprillia 2018, 3). Permasalahan kepemilikan atas tanah sudah diatur sedemikian rupa, akan tetapi dalam pelaksanaan asas *contradictoire delimitatie* tidak berjalan dengan baik. Apabila penerapan asas *contradictoire delimitatie* dilaksanakan dalam pendaftaran tanah maka sengketa mengenai batas tanah tidak akan terjadi, bisa mengurangi atau menghindari terjadinya salah satu permasalahan atau sengketa pertanahan yang sedang marak sekarang ini (Qoyum 2012, 59). Menurut Nugraha (2013, 11) adapun akibat hukum yang akan ditimbulkan dengan tidak melaksanakan kewajiban pemasangan tanda batas tanah akan mengakibatkan terjadinya sengketa batas antara pemegang hak yang satu dengan pemegang hak yang lain yang berbatasan sebagai akibat tidak adanya batas yang jelas dan benar, akan mengakibatkan terjadinya sengketa batas antara ahli waris pemegang hak dengan pemegang hak lainnya, akan memerlukan waktu yang lama bagi pemegang hak apabila akan mengembalikan batas hak atas tanahnya dikemudian hari dan juga akan berhubungan dengan kegiatan jual beli tanah.

Sebagaimana diatur dalam petunjuk Teknis Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah Sistematis Lengkap Nomor: 01/JUKNIS-300/I/2018 (JUKNIS Nomor: 01/JUKNIS-300/I/2018), bahwa dalam kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah dalam rangka PTSL dilakukan dalam dua mekanisme yaitu secara Swakelola dan Pihak Ketiga. Mekanisme pelaksanaan pengukuran dan pemetaan yang dapat dilaksanakan melalui pihak ketiga ini hendaknya perlu dilakukan kontrol dan monitoring apakah tahapannya sudah sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku serta memenuhi syarat dan standar di dalam pendaftaran tanah.

Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo dan Kabupaten Pasuruan merupakan salah satu Kantah yang memiliki target cukup tinggi dalam PTSL, dimana pada tahun 2018 ini mendapat target 60.000 bidang tanah PTSL yang mana 20.000 bidang tanah pengukurannya dikerjakan oleh ASN dan 40.000 bidang tanah pengukurannya dikerjakan oleh Pihak Ketiga, sementara di Kantor Pertanahan Kabupaten Pasuruan mendapat target 52.000 bidang tanah PTSL yang mana 22.000 bidang tanah pengukurannya dikerjakan oleh ASN dan 30.000 bidang tanah pengukurannya dikerjakan oleh Pihak Ketiga. Pelaksanaan asas *contradictoire delimitatie* dalam PTSL akan terkendala apabila tidak dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal tersebut akan menimbulkan ketidakpastian hak seseorang atas kepemilikan suatu bidang tanah yang

mengakibatkan sengketa dan dapat menimbulkan konflik pertanahan dikemudian hari. Selain pelaksanaan asas *contradictoire delimitatie* dengan target dan jumlah yang begitu besar maka perlu sumber daya manusia yaitu dengan bekerjasama dengan Pihak Ketiga. Kewenangan Pihak Ketiga diperluas dengan penetapan batas sesuai dengan Juknis No: 01/JUKNIS-300/1/2018.

Peneliti hendak melaksanakan asas *contradictoire delimitatie* dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang pelaksanaan pengukurannya dilakukan oleh Pihak Ketiga yaitu KJSKB, yang mana kewenangan dalam hal penetapan batas oleh SKB terdapat pada JUKNIS No: 01/JUKNIS-300/I/2018 dan juga lokasi penelitian yang akan diteliti oleh calon penbeliti yang berbeda juga dari lokasi penelitian yang sudah ada yaitu di Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo dan Kabupaten Pasuruan. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Teknik analisa yang dilakukan adalah dengan menyusun pernyataan-pernyataan proporsional secara logis untuk menjawab pertanyaan penelitian. Analisis permasalahan dilakukan dengan membuat uraian berdasarkan data primer dan sekunder yang diperoleh melalui wawancara serta observasi langsung terhadap pelaksanaan. Wawancara dilakukan terhadap pejabat-pejabat terkait pelaksanaan PTSL, Kepala Kantor, Kasi Pengukuran, Kasubsi Pengukuran, Tim Panitia Ajudikasi, Pihak Ketiga, aparat/perangkat desa, masyarakat peserta PTSL tahun 2018.

B. Pengukuran oleh Pihak Ketiga dalam PTSL Pasca Pelaksanaan Asas *Contradictoire Delimitatie*

1. Pelaksanaan PTSL di Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo dan Kantor Pertanahan Kabupaten Pasuruan

Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo mempunyai target sebanyak 60.000 bidang tanah PTSL. Pelaksanaan kegiatan PTSL tahun 2018 dibentuk 5 tim Satgas Fisik dan 5 tim Satgas Yuridis. Kegiatan pengukuran PTSL tahun 2018 selain dikerjakan melalui swakelola sebanyak 20.000 bidang tanah PTSL juga dikerjakan oleh Pihak Ketiga sebanyak 40.000 bidang tanah PTSL. Pengerjaan pengukuran yang dikerjakan oleh Pihak Ketiga terdapat 2 (dua) paket yaitu paket pertama dikerjakan oleh PT. Heksa Indotech Consultants sebanyak 20.000 bidang tanah PTSL yang berada pada 11 desa, 2 kecamatan sesuai dengan Surat Perjanjian Nomor: 3/SKB-35.15/III/208 dan Surat Perjanjian Mulai Kerja (SPMK) Nomor: 17/Sprint-35.15/III/2018. Paket kedua dilaksanakan oleh PT. Geomosaic Indonesia sebanyak 20.000 bidang tanah PTSL, yang berada pada 14 desa 2 kecamatan sesuai dengan Surat Perjanjian Nomor: 2/SKB-35.15/III/2019 dan Surat Perjanjian Mulai Kerja (SPMK) Nomor: 14/Sprint-35.15/III/2018.

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten Pasuruan untuk pelaksanaan pekerjaannya dibentuk 7 tim Satgas Fisik dan 7 tim Satgas Yuridis. Pengerjaan pengukuran yang dikerjakan oleh Pihak Ketiga terdapat 2 (dua) paket yaitu paket pertama dikerjakan oleh PT. Tigenco Graha Persada sebanyak 20.000 bidang tanah PTSL yang berada pada 14 desa, 5 kecamatan sesuai dengan Surat Perjanjian Nomor: 02/S.Perj-35.14/III/208 dan Surat Perjanjian Mulai Kerja (SPMK) Nomor: 06/SPMK/PPK/35.14/III/2018. Paket kedua dilaksanakan oleh PT. Geomosaic Indonesia sebanyak 10.000 bidang tanah PTSL, yang berada pada 14 desa, 2 kecamatan sesuai dengan Surat Perjanjian Nomor: 01/S-Perj-35.14/III/2019 dan Surat Perjanjian Mulai Kerja (SPMK) Nomor: 04/SPMK/PPK/35.14/III/2018.

Pelaksanaan PTSL di Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo dan Kabupaten Pasuruan dimulai dengan perencanaan, penetapan lokasi yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo telah melakukan 3 (tiga) tahapan perubahan surat keputusan penetapan lokasi PTSL Tahun 2018 dan menghasilkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo Nomor: 181/KEP-35.15/I/2018 tentang Perubahan Kedua Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo Nomor: 131/KEP-35.15/I/2018 tanggal 15 Januari 2018 tentang Perubahan Pertama Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo Nomor: 1/KEP-35.15/I/2018 tanggal 2 Januari 2018 tentang Penetapan Lokasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Surat keputusan perubahan terakhir tersebut dapat dilihat pada lampiran 1c. Hasil dari surat keputusan tersebut yaitu dimana ditetapkan sebanyak 9 kecamatan dan mencakup 39 desa yang terdapat di wilayah Kabupaten Sidoarjo.

Kantor Pertanahan Kabupaten Pasuruan telah melakukan 3 (tiga) tahapan perubahan surat keputusan penetapan lokasi PTSL tahun 2018 menghasilkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pasuruan Nomor: 47/Kep-35.14.2/VIII/2018 tentang Perubahan Atas Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pasuruan Nomor: 39/KEP-35.14.2/III/2018 tentang Penetapan Lokasi Percepatan PTSL Tahun Anggaran 2018 Kantor Pertanahan Kabupaten Pasuruan. Surat keputusan perubahan terakhir tersebut dapat dilihat pada lampiran IIc. Hasil dari penetapan lokasi PTSL Kantor Pertanahan Kabupaten Pasuruan adalah terdapat 9 kecamatan yang terdiri dari 43 desa di wilayah Kabupaten Pasuruan.

Persiapan dilakukan masing-masing Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo dan Kantor Pertanahan Kabupaten Pasuruan menyiapkan: a) sarana dan prasarana pelaksanaan kegiatan PTSL, b) sumber daya manusia, c) kebutuhan transportasi, d) koordinasi dengan aparat pemerintah lainnya, dan e) alokasi anggaran. Selain itu setelah

lokasi PTSL ditetapkan, Kepala Kantor menyiapkan Peta Dasar Pendaftaran yang berbentuk Peta Garis dan Peta Foto atau peta pendukung lainnya apabila belum tersedia.

Menurut Permen ATR/BPN No. 6 Tahun 2018, Panitia Ajudikasi adalah satuan organisasi yang dibentuk oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk melaksanakan kegiatan PTSL. Pasal 11 ayat (1) menyebutkan bahwa: a) Ketua merangkap anggota, yang dijabat oleh pegawai Kantor Pertanahan, b) Wakil Ketua bidang fisik merangkap anggota, yang dijabat oleh pegawai Kantor Pertanahan yang memahami urusan Infrastruktur Pertanahan, c) Wakil Ketua bidang yuridis merangkap anggota, yang dijabat oleh pegawai Kantor Pertanahan yang memahami urusan hubungan hukum pertanahan, d) Sekretaris yang dijabat oleh pegawai Kantor Pertanahan, e) Kepala Desa/Kelurahan setempat atau Pamong Desa/Kelurahan yang ditunjuknya dan f) Anggota dari unsur Kantor Pertanahan, sesuai kebutuhan.

Satgas Fisik terdiri dari unsur ASN Kementerian, PTT/Pegawai Non Pegawai Negeri Kementerian, SKB, ASKB dan/atau KJSKB yang diketuai oleh Wakil Ketua bidang fisik Panitia Ajudikasi PTSL. Satgas Yuridis terdiri dari unsur ASN Kementerian, PTT/Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri Kementerian, Perangkat Desa/Kelurahan, perangkat RT/RW/Lungkungan, organisasi masyarakat, Bintara Pembina Desa (BABINSA), Bhayangkara Pembina Keamanan dan Ketertiban Masyarakat (BHABINKAMTIBNAS) oleh wakil Ketua bidang yuridis Panitia Ajudikasi PTSL.

Pengumpul Data Yuridis yaitu seorang Aparatur Sipil Negara dan/atau non Aparatur Sipil Negara yang telah ditetapkan untuk melaksanakan tugas mengumpulkan data yuridis. Pembentukan Panitia Ajudikasi dalam rangka pelaksanaan PTSL tahun 2018 yang ditetapkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pasuruan melalui 4 (empat) tahapan dengan menghasilkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pasuruan Nomor: 51/KEP-35.14.2/X/2018 tentang Perubahan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pasuruan Nomor: 48/KEP-35.14.2/VIII/2018 tentang Susunan Panitia Ajudikasi Percepatan, Satuan Tugas Yuridis PTSL.

Pembentukan tim Panitia Ajudikasi Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo yang mana dilakukan melalui 3 (tiga) tahapan dengan menghasilkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo Nomor: 202/KEP-35.15/VIII/2018 tanggal 06 Agustus 2018 tentang Perubahan Kedua Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo Nomor: 179/KEP-35.15/IV/2018 tanggal 26 April 2018 tentang Perubahan Pertama Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo Nomor: 129/KEP-35.15/I/2018 tentang Susunan Panitia Ajudikasi, Satuan Tugas Fisik dan Satuan Tugas Yuridis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo Tahun

Anggaran 2018. Untuk perubahan surat keputusan terakhir dapat dilihat pada lampiran Ic.

Penyuluhan yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo dan Kantor Pertanahan Kabupaten Pasuruan dilakukan oleh Panitia Ajudikasi beserta tim Satgas Fisik bersama Satgas Yuridis. Kegiatan penyuluhan dilaksanakan pada bulan Januari s.d. Februari 2018 di masing-masing desa peserta PTSL. Kegiatan penyuluhan tersebut masing-masing tim harus melengkapi *evidence* atau bukti-bukti yang diperlukan berupa: a) surat tugas dilengkapi dengan bukti kehadiran melaksanakan tugas, b) berita acara pengumpulan data puldadis, c) daftar normatif, d) kuitansi biaya pengumpulan data puldadis.

Hal-hal yang disampaikan pada waktu penyuluhan adalah mengenai target PTSL untuk Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo sebanyak 60.000 bidang tanah PTSL dengan dengan tim I sebanyak 10.000 bidang, tim II sebanyak 10.000 bidang, tim III sebanyak 11.122 bidang, tim IV sebanyak 12.610 bidang dan tim V sebanyak 6.268 bidang. Untuk Kantor Pertanahan Kabupaten Pasuruan sebanyak 52.000 bidang tanah PTSL dengan tim I sebanyak 7.354 bidang, tim II sebanyak 7.142 bidang, tim III sebanyak 7.698 bidang, tim IV sebanyak 7.296 bidang, tim V sebanyak 7.261, tim VI sebanyak 7264 bidang dan tim VII sebanyak 7.525 bidang.

Dilanjutkan dengan pengertian tentang PTSL baik dari cakupan wilayah, obyek PTSL, dan juga produk PTSL, tidak berhenti di situ saja tim penyuluhan juga mempresentasikan soal biaya dan syarat-syarat bidang yang akan menjadi obyek PTSL. Selain itu juga di beri pengertian soal tahapan-tahapan kegiatan PTSL, waktu penyelesaian pelaksanaan PTSL dan juga pengukuran serta pemasangan patok tanda batas sebagai syarat terjadinya asas *contradictoire delimitatie*. Seharusnya dalam rangka pelaksanaan penyuluhan dilakukan beserta SKB jika dalam pekerjaan pengukuran PTSL melibatkan Pihak Ketiga.

Ketidakikutsertaan Pihak Ketiga dalam penyuluhan di masing-masing kantor pertanahan dikarenakan penyuluhan yang dilaksanakan Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo dan Kabupaten Pasuruan dilaksanakan pada bulan Januari s.d. Februari sedangkan Pihak Ketiga di kedua kantor pertanahan tersebut memenangkan lelang pada bulan Februari dan mendapatkan Surat Perjanjian Kerja dan Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK) pada bulan Maret 2018. Selain itu Pihak Ketiga turun ke lapangan hanya melakukan pengukuran saja setelah batas-batas bidang tanah telah terpasang, karena isi dari Surat Perjanjian Kerja adalah meliputi pengukuran, pemetaan dan informasi bidang tanah.

Memastikan keterangan yang tertuang dalam yuridis sesuai dengan keadaan di lapangan, Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo dan Kantor Pertanahan Kabupaten Pasuruan melaksanakan kegiatan Analisis data lapangan pada bulan April s.d. Desember 2018 masing-masing desa peserta PTSL. Dalam kegiatan tersebut masing-masing tim menyiapkan *evidence* yang diperlukan yaitu: a) surat tugas dilengkapi dengan bukti kehadiran melaksanakan tugas, b) berita acara pelaksanaan pemeriksaan tanah, c) daftar nominatif, c) kwitansi biaya pemeriksaan tanah. Pada tahap pemeriksaan tanah realisasi fisik bisa ditentukan klasifikasi K1, K2, K3, K4. Pengumuman Hasil pemeriksaan tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo dan Kantor Pertanahan Kabupaten Pasuruan diumumkan pada papan pengumuman di Kantor Pertanahan, Kantor Kelurahan/Desa, Sekretariat RT/RW dan/atau web portal daerah/Kementerian ATR /BPN.

Hasil Pengumuman disahkan dalam Berita Acara Hasil Pengumuman oleh Panitia Ajudikasi yang dilaksanakan pada bulan Mei s.d. Desember 2018. Untuk dapat dipertanggungjawabkan keuangannya diperlukan dokumen pendukung berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor. Penerbitan SK Penetapan Hak dan SK Penegasan/Pengakuan Hak kegiatan penerbitan SK Hak/Pengesahan data fisik dan data yuridis pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo dan Kabupaten Pasuruan dilaksanakan pada bulan Mei s.d. Desember 2018.

2. Pengukuran PTSL oleh Pihak Ketiga Pasca Pelaksanaan Asas Contradictoire Delimitatie

Ketentuan mengenai pelaksanaan asas *contradictoire delimitatie* terdapat dalam yaitu PP 24 Tahun 1997 Pasal 17, 18 dan 19. Ketentuan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah diatur dalam PMNA No. 3 Tahun 1997, asas *contradictoire delimitatie* ini wajib dilaksanakan oleh pemohon (pemilik tanah) sebelum petugas ukur Badan Pertanahan Nasional melakukan pengukuran, dengan mendatangkan pihak-pihak yang berbatasan langsung dengan tanah yang dimiliki oleh pemilik tanah, lalu juga menghadirkan perangkat desa dan pemohon juga menunjukkan batas-batas tanahnya miliknya dan sekaligus memasang tanda-tanda batas pada batas yang telah disepakati. Menurut PMNA No. 3 Tahun 1997 pada Pasal 19 disebutkan bahwa penetapan batas bidang tanah dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis, dan oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pegawai kantor pertanahan yang ditugaskan dalam pendaftaran tanah secara sporadik.

Menurut Pasal 18 ayat (1) penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau surat ukur/gambar ukur yang sudah tidak 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. Pasal 18 ayat (4) disebutkan bahwa persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) dituangkan dalam suatu berita acara yang ditandatangani oleh mereka yang memberikan persetujuan.

Selain PP 24 Tahun 1997 yang membahas tentang penetapan batas bidang tanah, ada juga PMNA No. 3 Tahun 1997 Pasal 57 yang menyebutkan bahwa apabila pengukuran bidang-bidang tanah dilaksanakan oleh pegawai BPN, penetapan batas dilakukan oleh Satgas pengukuran dan pemetaan atas nama Ketua Panitia Ajudikasi. Apabila pengukuran bidang-bidang tanah dilaksanakan oleh Pihak Ketiga, penetapan batas bidang tanah dilaksanakan oleh Satgas Pengumpul Data Yuridis atas nama Panitia Ajudikasi. Menurut PMNA No.3 Tahun 1997 pada Pasal 58 menyebutkan setelah penetapan batas dan pemasangan tanda-tanda batas selesai dilaksanakan, maka dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah. Sesuai dengan PP No.24 Tahun 1997, PMNA No.3 tahun 1997 dan Permen ATR/BPN No.6 Tahun 2018 menyebutkan bahwa Panitia Ajudikasi dibantu oleh Satgas Fisik, Satgas Yuridis dan Satgas Administrasi.

JUKNIS No: 1/JUKNIS-300/I/2018 halaman 21 menyebutkan bahwa batas bidang tanah ditetapkan oleh Panitia Ajudikasi atau SKB atas penunjukan pemilik tanah/kuasanya. Adanya deliniasi batas bidang tanah sebelumnya diharapkan dapat mempermudah identifikasi lapangan. Kewenangan Pihak Ketiga yang terdapat pada JUKNIS No: 1/JUKNIS-300/I/2018 tersebut sangat tidak sesuai dengan apa yang terdapat pada PP No.24 Tahun 1997, PMNA No.3 tahun 1997. Mengantisipasi dampak ketidaksiuaian peraturan yang telah dibuat, maka dalam pelaksanaannya di Kantor Pertanahan di Kabupaten Sidoarjo dan Kabupaten Pasuruan dalam hal penetapan batas tetap dilakukan oleh aparat/perangkat desa sebagai tim Satgas Yuridis atas nama Panitia Ajudikasi.

Sesuai uraian yang sudah disebutkan tadi, pelaksanaan penetapan batas yang dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dilaksanakan setelah terjadinya asas *contradictoire delimitatie* dan persetujuan batas oleh kedua belah pihak dibuktikan dengan pembuatan Berita Acara Pemasangan Tanda Batas atau disebut juga Surat Pernyataan Tanda Batas dan Perbedaan Luas (BAPTBL) di Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo dan Kabupaten Pasuruan yang ditandatangani oleh kedua belah pihak yang berbatasan dan diakui kebenarannya oleh aparat/perangkat desa setempat. Contoh untuk Surat Pernyataan Tanda Batas dan Perbedaan Luas dapat dilihat pada lampiran Id untuk Kabupaten Sidoarjo dan IId untuk Kabupaten Pasuruan.

Penetapan batas secara sporadik dilakukan dengan pemohon mengajukan permohonan pendaftaran tanah miliknya ke kantor pertanahan secara individu, syarat-syarat permohonan yaitu identitas diri pemohon, alas hak atas tanah, formulir-formulir permohonan. Salah satu yang wajib disertakan oleh pemohon adalah BAPTBPL dimana berita acara tersebut merupakan bukti tertulis telah terjadinya asas *contradictoire delimitatie*, yang dilaksanakan antara pemilik tanah, pihak yang berbatasan dan disaksikan oleh aparat/perangkat desa. Pembuatan BAPTBPL pada saat sebelum permohonan merupakan strategi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo dan Kabupaten Pasuruan. Strategi tersebut dilakukan untuk percepatan dalam proses pendaftaran tanah pertama kali.

Ketika berkas permohonan sudah selesai diproses dan diserahkan ke petugas ukur, pada saat di lapangan langsung bisa ditetapkan batasnya dan diukur oleh juru ukur yang bersangkutan. Selanjutnya proses hasil pengukuran tersebut dituangkan dalam Gambar Ukur sebagai bukti telah dilakukan pengukuran bidang tanah yang sudah memenuhi asas *contradictoire delimitatie*. Kegiatan penetapan batas pada PTSL tidak jauh berbeda prosesnya yaitu dilakukan setelah selesai kegiatan penyuluhan yang dilakukan pihak BPN mengenai PTSL. Seharusnya dalam pembuatan BAPTBPB tidak kesulitan dalam penandatanganan persetujuan saksi batas, mengingat PTSL dilakukan secara serentak. Setelah selesai dilakukan penyuluhan selanjutnya pelaksanaan kegiatan pemasangan tanda batas secara serentak dilakukan oleh peserta PTSL yang didampingi oleh tim Panitia Ajudikasi, masyarakat sekitar yang berbatasan dan sekaligus dilakukan pembuatan BAPTPL. Selesai pembuatan BAPTPL yang dietujui dan disepakati oleh pihak yang berbatasan, maka saat itu juga ditetapkan batasnya oleh Panitia Ajudikasi.

Hasil penetapan batas tersebut akan dituangkan dalam Risalah Data Yuridis dan *Penetapan Batas* atau Daftar Isian 201 (DI 201), untuk DI 201 isinya meliputi: letak tanah, informasi subyek, sketsa bidang tanah, persetujuan batas bidang oleh tetangga yang berbatasan, bukti-bukti kepemilikan, riwayat tanah, jenis bangunan, status tanah, dan lain-lain. Selain berisi hal yang telah disebutkan juga berisi kesimpulan yuridis mengenai pemilik, status tanah, dan kelengkapan alat bukti. Wawancara yang dilakukan oleh peneliti terhadap tim Panitia Ajudikasi dan aparat/perangkat desa mereka mengutarakan bahwa untuk pengisian tanda tangan tetangga berbatasan yang ada pada Risalah Data Yuridis (DI 201) baik di Kantor Pertanahan Kabupaten Pasuruan dan Kabupaten Sidoarjo wajib diisi/ditandatangani oleh pemilik bidang tanah yang berbatasan.

Penerapan asas *contradictoire delimitatie* di wilayah Kabupaten Sidoarjo khususnya di Desa Pejangkungan Kecamatan Prambon dan Desa Terik Kecamatan Krian lalu Kabupaten Pasuruan *khususnya* di Desa Pukul Kecamatan Kraton dan Desa Parerejo Kecamatan

Purwodadi dilakukan oleh Satgas Yuridis dan Satgas Fisik Kantor Pertanahan setelah pelaksanaan penyuluhan di desa-desa tersebut. Pemasangan patok tanda batas dilakukan oleh aparat desa dan pemilik tanah dengan persetujuan tetangga berbatasan dibuktikan dengan pembuatan Surat Pernyataan Tanda Batas dan Beda Luas yang wajib dilampirkan dalam dokumen pendaftaran tanah. Sesuai wawancara dari tim PTSL di kedua kantor pertanahan tersebut, petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo dan Kantor Pertanahan Kabupaten Pasuruan mengatakan bahwa petugas di kedua kantor pertanahan tersebut, tidak ikut serta dalam semua kegiatan pemasangan patok tanda batas. Pihak tim PTSL kantor pertanahan hanya mengikuti sebagian saja kegiatan pemasangan tanda batas di wilayah tersebut dan sisanya hanya memantau melalui koordinator PTSL desa dan menanyakan juga memastikan apakah patok bidang yang terpasang di lapangan sudah lengkap atau belum, jika sudah terpasang lengkap dan sudah ditetapkan batasnya oleh koordinator desa yang ikut tergabung dalam tim Panitia Ajudikasi maka Satgas Fisik turun ke lapangan untuk melakukan pengukuran bidang tanah.

Pada proses pemasangan patok tanda batas masyarakat membentuk tim khusus yang didasari oleh kesadaran masyarakat sendiri dalam berpartisipasi untuk mensukseskan dan melancarkan program PTSL di desanya. Masyarakat di Kabupaten Sidoarjo dan Kabupaten Pasuruan memiliki minat yang besar setelah dilakukan penyuluhan dari pihak kantor pertanahan. Salah satu bentuk partisipasi masyarakat adalah dengan melakukan pemasangan patok tanda batas secara massal dengan didampingi baik Satgas Fisik maupun Satgas Yuridis. Masing-masing individu menyiapkan patok kayu sepanjang 1 m dengan diameter kurang lebih 5 cm, dengan 80 cm ditanam dan 20 cm disisakan dipermukaan. Pemasangan patok batas sudah sesuai Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional atau PMNA/KaBPN No.3 Tahun 1997 Pasal 22 ayat (1c).

Sebelum Pihak Ketiga melakukan pengukuran bidang tanah PTSL mereka dibekali oleh kantor pertanahan masing-masing seperti: a) Peta Dasar Pendaftaran (berupa Peta Foto atau Peta Garis) dengan skala 1:1.000 atau 1:2.500 dengan sistem koordinat nasional proyeksi TM3° dalam bentuk digital dan atau; b) Peta Citra/Peta Foto pada lokasi kerja sebagai Peta Kerja, c) Deskripsi Tugu Titik Dasar Teknik apabila ada, c) Data bidang-bidang tanah bersertipikat yang berada di dalam lokasi PTSL yang telah terpetakan dalam KKP dalam bentuk *.dwg (format Autocad), e) daftar nama dan nomor hak bidang tanah yang berada pada KW 4, 5, dan 6 di dalam wilayah desa yang ditetapkan sebagai PTSL dengan format *.xls, f) Surat Keputusan Penetapan Lokasi beserta dengan lampiran poligon batas wilayah kerjanya, g) Persiapan Administrasi Surat Tugas,

Lokasi bidang PTSL di Desa Pejangkalan dan Desa Terik untuk wilayah Kabupaten Sidoarjo, lalu Desa Pukul dan Desa Parerejo untuk wilayah Kabupaten Pasuruan, sudah ada sebagian bidang yang sudah terdaftar atau bersertipikat, maka dengan alasan tersebut pihak kantor pertanahan menambah bekal mereka untuk pengukuran bidang PTSL seperti: a) Peta Pendaftaran, b) Fotokopi Peta Foto, c) Fotokopi daftar tanah, d) Fotokopi SU, GS maupun GU. Prinsip dasar pengukuran bidang tanah dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus memenuhi kaidah-kaidah teknis pengukuran dan pemetaan sehingga bidang tanah yang diukur dapat dipetakan dan dapat diketahui letak, luas diatas peta serta dapat direkonstruksi batasnya di lapangan.

Objek pengukuran dan atau pemetaan adalah seluruh bidang tanah yang belum terdaftar maupun sudah terdaftar yang ada dalam satu atau bagian dari desa/kelurahan secara lengkap dengan target yang telah ditetapkan. Proses pengukuran bidang tanah oleh Pihak Ketiga di Kabupaten Sidoarjo dan Kabupaten Pasuruan adalah dimulai dengan persiapan hal-hal yang harus dilakukan adalah investarisasi sebaran Titik Dasar Teknik (TDT) atau juga melakukan pengukuran *Ground Control Point* (GCP). Pengukuran GCP dimaksudkan untuk merapatkan jaringan TDT yang sudah ada dan dapat digunakan sebagai referensi koordinat dalam sistem koordinat TM3°. Pengukuran GCP menggunakan metode satelit GPS dengan system RTK. Jaringan koordinat GCP yang dibuat dan diukur sebagai titik kontrol/ikat kegiatan pengukuran dalam rangka PTSL.

Titik kontrol yang dihasilkan terdiri dari titik kontrol dalam sistem koordinat lintang, bujur, dan tinggi terhadap sferoid pada datum WGS-84 dan/atau koordinat proyeksi TM3°. Referensi koordinat titik kontrol/titik ikat yang digunakan untuk pengukuran GCP adalah TDT Orde 3 yang banyak tersebar di seluruh wilayah Kabupaten Sidoarjo dan Kabupaten Pasuruan. Titik-titik poligon yang sudah dibuat di lapangan ditandai dengan patok non permanen tetapi kuat dan tidak mudah dicabut. Patok tersebut dapat dibuat dengan kayu diberi paku payung untuk alat bantu *centering* alat ukur Total Station pada titik poligon yang bersangkutan. Pemasangan patok harus pada lingkungan yang aman, dengan memperhatikan aspek lingkungan, mudah dicari dan tidak mudah dicabut. Hasil pengukuran polygon dicatat pada formulir lapangan (DI.103) dan hasil perhitungan poligonnya dicatat pada formulir hitungan (DI.104).

Selanjutnya setelah melakukan pengukuran GCP yaitu menginventarisasi bidang tanah yang sudah terdaftar dan belum terdaftar. Dilanjutkan dengan koordinasi dan sosialisasi dengan instansi lain, aparat/perangkat desa, dan juga masyarakat sekitar. Selain itu juga menginventarisasi data pendukung, penyiapan peralatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah atau bisa juga disebut Peta Kerja. Pemasangan tanda batas mengacu kepada PMNA/KaBPN No. 3 Tahun 1997, patok batas dapat berupa pematang

sawah, pematang tambak, atau batas lainnya yang dapat diidentifikasi di lapangan dan di peta.

Berdasarkan wawancara dari peneliti kepada masing-masing Pihak Ketiga baik dari Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo dan Kabupaten Pasuruan, selama proses pengukuran di lapangan hal-hal yang harus dipatuhi dan disepakati untuk seluruh tim adalah:

- a. Pinsip dasar pengukuran bidang tanah dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah harus memenuhi kaidah-kaidah teknis pengukuran dan pemetaan. Dengan alasan agar bidang tanah yang sudah diukur dapat dipetakan, dapat diketahui letak batasnya di atas peta serta dapat direkonstruksi batas-batasnya di lapangan;
- b. Pengukuran bidang tanah hanya boleh dilakukan pada bidang tanah yang jelas batas bidang tanahnya;
- c. Penunjukan batas bidang tanah, pemasangan tanda batas, dan atau identifikasi batas bidang tanah dilakukan oleh pemilik tanah atau kuasanya atau perangkat desa/kelurahan/kampong/RT/RW;
- d. Objek pengukuran adalah seluruh bidang tanah yang belum terdaftar maupun telah terdaftar (yang sebelumnya belum dipetakan atau perlu ditingkatkan kualitas datanya), dengan melakukan penyesuaian terhadap struktur dengan target yang telah ditetapkan;
- e. Untuk daerah pemukiman, komersil, industry pengukuran menggunakan metode terestris, GNSS atau kombinasi;
- f. Apabila dalam pengukuran bidang tanah ditemukan adanya bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar belum dipetakan, maka bidang-bidang tersebut diukur dan dipetakan;
- g. Apabila luas bidang tanah terdaftar yang diukur sekarang melebihi 0,5 akar L (L = luas bidang tanah PSTL), maka harus segera dilaporkan ke Panitia Ajudikasi PTSL dalam bentuk laporan dan dibuat berita acara yang memuat daftar bidang tanah yang berbeda luas tersebut;
- h. Akurasi plotting titik yang harus dicapai untuk setiap titik batas bidang adalah 0.1 mm pada skala peta, relative terhadap titik-titik lain yang bersebelahan;
- i. Metode deliniasi dapat dilakukan pada Peta Pendaftaran/Peta Dasar Pendaftaran berupa Peta Foto atau Peta Garis dan detail titik batas yang terlihat jelas atau mudah diidentifikasi di peta tersebut. Metode ini hanya dapat dilakukan untuk panjang bidang lebih besar dari 20 meter;
- j. Untuk identifikasi bidang tanah dan membedakan dengan bidang tanah lainnya, diperlukan tanda pengenal tanda bidang tanah yang bersifat unik, sehingga dengan

mudah mencari dan membedakan tanah yang dimaksud dengan bidang tanah lainnya. Tanda pengenal tersebut disebut Nomor Identifikasi Bidang (NIB) sementara. NIB tersebut merupakan penghubung antara Peta Pendaftaran dan daftar lainnya yang ada dalam proses pendaftaran tanah;

- k. Sebelum dilaksanakan pengukuran dan penetapan batas, pelaksanaan pekerjaan harus mendokumentasikan seluruh penunjuk batas/pemilik dan pelaksana pekerjaan dengan kamera *geotagging* lengkap dengan identitas para penunjuk batas pada saat itu. Hasil dari dokumentasi ini dicetak untuk menjadi lampiran Gambar Ukur untuk tiap tim.

Berdasarkan Surat Perjanjian Kerja (SPK) antara Pihak Ketiga dengan kantor pertanahan meliputi pengukuran, pemetaan dan informasi bidang tanah, maka untuk pengumpulan data pemilik tanah hal yang harus dilakukan oleh Pihak Ketiga adalah:

- a. Tindak lanjut dari penyuluhan, maka hal yang harus dilakukan oleh Pihak Ketiga adalah sebagai berikut:
 - 1) Berkoordinasi dengan aparat/perangkat desa/Ketua RW/Ketua RT/tokoh masyarakat tentang rencana, jadwal dan pelibatan masyarakat dalam pemasangan tanda batas bidang tanah dan pengukurannya
 - 2) Mendapatkan gambaran awal jumlah bidang yang dapat diukur
 - 3) Mengumpulkan salinan Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga (KK) peserta PTSL
 - 4) Mengumpulkan salinan dokumen alas hak (jika ada) atau dokumen pernyataan pemilikan/penguasaan tanah dari peserta PTSL
- b. Data pemilik tanah yang menjadi peserta PTSL harus dikumpulkan pada saat akan dilaksanakannya pengukuran bidang tanah karena data-data tersebut akan digunakan sebagai acuan pengisian identitas pada sertifikat yang akan diterbitkan.
- c. Jika tidak memungkinkan dalam bentuk fotokopi, data tersebut bisa difoto.
- d. Cara tersebut dilakukan agar tidak terjadi kesalahan pengukuran oleh Pihak Ketiga, karena bidang yang diukur begitu banyak Pihak Ketiga mengakalinya dengan pembuatan sketsa bidang tanah. Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya, dan telah dipasang tanda batas oleh masing bidang tanah dan dicantumkan masing-masing Nomor Urut Berkas (NUB)-nya. Pembuatan sketsa bidang tanah ini dimaksudkan agar tim pengukuran tidak melakukan kekeliruan pengukurannya. Dengan cara tersebut tentu yang boleh diukur hanya bidang-bidang tanah yang telah ditetapkan batasnya dan telah dipasang tanda batasnya.

Untuk kegiatan selanjutnya kegiatan yang akan dilakukan adalah pembuatan foto *geotagging* dilakukan dengan cara sebagai berikut: a) KTP pemilik tanah difoto *close up* sehingga dengan mudah dapat dibaca datanya; b) Pemilik tanah berdiri di depan bidang tanahnya dengan menunjukkan data nama yang dibuat oleh petugas ukur difoto menggunakan kamera *geotag* yang dapat menunjukkan posisi tanah tersebut dalam sistim koordinat TM3°; c) Hasil pemotretan dibuatkan folder tersendiri sebagai data foto *geotagging*.

Menghindari permasalahan dikemudian hari Pihak Ketiga harus memperhatikan patok tanda batas bidang tanah, kegiatan tersebut dilakukan di Kabupaten Sidoarjo maupun Kabupaten Pasuruan, jika tidak terpasang patok tanda batas maka bidang tanahnya tidak boleh diukur. Sehingga secara tidak langsung SKB atau Pihak Ketiga juga telah menerapkan aturan kaidah-kaidah pengukuran dengan mengukur bidang tanah yang sudah melaksanakan asas *contradictoire delimitatie*. Kegiatan yang dilakukan setelah selesai pengukuran bidang tanah sesuai dengan wilayah masing-masing adalah di lakukan overlay hasil pengukuran dengan peta kerja. Seluruh hasil pengukuran bidang tanah di lapangan harus dituangkan pada Gambar Ukur.

Untuk pembuatan Gambar Ukur yang dilakukan oleh Pihak Ketiga adalah sebagai berikut:

- a. Gambar Ukur (DI. 107) pada prinsipnya adalah dokumen yang memuat hasil pengukuran bidang tanah yang dapat berupa: gambar bidang tanah disertai jarak, sudut dan azimuth dan situasi sekitar atau gambar bidang tanah disertai nilai koordinat dan situasi sekitar. Selain data di atas juga diberi keterangan lain yang mendukung untuk memudahkan dalam penatausahaan Gambar Ukur. Catatan-catatan pada Gambar Ukur harus dapat digunakan sebagai data rekontruksi batas bidang tanah apabila karena sesuatu hal titik-titik batas yang ada di lapangan hilang;
- b. 1 (satu) lembar Gambar Ukur sistematik dapat memuat satu bidang tanah atau lebih;
- c. Gambar Ukur dapat berupa blanko Gambar Ukur dengan format kertas standar A3/double A4 dengan ketebalan seperti karton manila atau Peta Kerja yang dilengkapi dengan hasil ukuran lapangan/deliniasi;
- d. Gambar Ukur yang dihasilkan dengan metode terestis harus mencantumkan angka ukur, sudut, dan atau koordinat bidang tanah hasil ukuran di lapangan;
- e. Gambar Ukur yang dihasilkan dari metode fotogrametris dengan deliniasi harus mencantumkan ukuran panjang sisi bidang tanah hasil deliniasi yang dilengkapi dengan koordinat muka peta kerja. Data ukuran panjang sisi bidang tanah hasil pengecekan di lapangan dapat ditambahkan, bila diperlukan;

- f. Gambar Ukur yang dihasilkan dengan cara pengamatan satelit yang data ukurannya dalam bentuk digital (seperti GNSS dll) terdiri dari formulir Gambar Ukur dan *print out* koordinat hasil hitungan;
- g. Gambar Ukur wajib menyertakan informasi datanya;
- h. Untuk proses kendali mutu, penyerahan Gambar Ukur dilengkapi dengan *softcopy* foto *geotagging* yang menggambarkan kondisi lapangan beserta petugas ukur;
- i. Gambar Ukur wajib ditandatangani oleh pemilik/kuasa pemohon sebagai bentuk persetujuan penetapan batas;
- j. Gambar Ukur wajib ditandatangani atau disahkan oleh SKB.

Berdasarkan hasil penemuan Gambar Ukur oleh peneliti dengan NIB 00198 dengan Nomor Gambar Ukur 20991 yang diambil secara acak, pada Desa Terik Kecamatan Krian Kabupaten Sidoarjo pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo, peneliti menemukan Gambar Ukur dari halaman I s.d. IV pembuatannya tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku, padahal bidang tersebut sudah jadi sertipikat. Untuk DI 201 pada NIB 00198 sudah terisi tanda tangan saksi batas dan Gambar Ukur yang tidak dilengkapi tanda tangan saksi batas.

Peneliti menemukan Gambar Ukur yang tidak sesuai dengan aturan pembuatan Gambar Ukur pada JUKNIS No: 01/JUKNIS/-300/1/2018. Seperti Gambar Ukur yang telah di tampilkan di atas, untuk halaman 1 tidak sesuai dengan petunjuk teknis yang telah disebutkan, daftar isian yang sudah disediakan tidak diisi sesuai petunjuk yang telah ditetapkan. Pada halaman II jika dilihat bidang tersebut merupakan hasil dari pengukuran dengan menggunakan RTK, akan tetapi hasil dari hitungan alat ukur elektronik tidak ditampilkan dan di-*print out* sebagai lampiran Gambar Ukur, karena lampiran hasil hitungan alat dan Gambar Ukur merupakan bagian yang tak terpisahkan. Selain itu untuk nomor titik batas bidang tanah sebagai titik sasaran alat ukur tidak dicantumkan pada batas-batas yang sudah dibidik.

Pada halaman III seharusnya digunakan sebagai hasil penggambaran halus hasil *print out* komputer akan tetapi pada kenyataannya tidak lakukan, baik pada halaman II dan III dalam penggambarannya dijadikan satu berupa hasil *print out* data komputer tidak ada koordinat pada satu atau dua titik batas bidang tanah. Pada halaman IV tidak dilampirkan hasil pendataan/identifikasi lapangan, yaitu nama pemohon atau pemilik tanah (beserta KTP), alamat tanah yang dijadikan objek PTSL, macam-macam tanda batas yang digunakan sesuai dengan ketentuan PMNA No. 3 Tahun 1997, keadaan sekitar lokasi bidang tanah PTSL. Pada kolom terakhir harus diisi dengan tanda tangan persetujuan saksi batas-batas pemilik bidang yang berbatasan.

Hal tersebut terjadi karena petugas yang terkait tidak mengoreksi lagi perhalaman Gambar Ukur pada proses penandatanganan saksi batas oleh pemilik tanah dan pihak-pihak yang berbatasan. Selain itu pada saat pembagian Gambar Ukur pada masing-masing wilayah PTSL, aparat/perangkat desa yang terkait tidak hadir diwaktu pembagian Gambar Ukur. Padahal untuk berkas DI 201 dengan dengan NIB 00198 atas nama Didik Wicaksono Diputra yang bidang tanahnya tercantum pada Gambar Ukur nomor 20991 tersebut berisi tanda tangan saksi batas yang lengkap. Kegiatan pembuatan Gambar Ukur yang dilakukan oleh Pihak Ketiga khususnya PT. Geomosaic Indonesia, tidak sesuai dengan tata cara pembuatan Gambar Ukur yang telah diatur dalam JUKNIS No: 01/JUKNIS-300/1/2018 pada lampiran 10d tentang tata cara pengisian Gambar Ukur.

Jika suatu Gambar Ukur tidak terdapat tanda tangan saksi batas, akan dikhawatirkan terjadi permasalahan dikemudian hari. Apabila pada bidang tanah yang terdapat di Gambar Ukur tersebut akan dikembalikan batasnya, pihak-pihak yang berbatasan tidak menyetujui hasil pengembalian batas bidang tanah tersebut dengan alasan pihak-pihak yang berbatasan tidak mengetahui bentuk gambar bidang tanah yang terdapat pada Gambar Ukur dan juga karena tidak menandatangani persetujuan batas pada Gambar Ukur. Disamping itu juga Gambar Ukur dapat dijadikan dokumen untuk menguatkan bukti-bukti hak jika terjadi sengketa hak kepemilikan tanah, karena didokumen tersebut tercantum pengakuan/persetujuan batas dengan para pihak yang berbatasan (Nugroho 2014, 5).

3. Hambatan Pengukuran dan Pelaksanaan Asas *Contradictoire Delimitatie* di Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo dan Kabupaten Pasuruan

a. Sengketa Batas Tanah dan Para Pihak Tidak Hadir dalam Penetapan Batas

Sengketa yang terjadi pada sebuah bidang dapat membuat permusuhan dan pihak-pihak yang berkepentingan tidak mau saling bertemu dalam pengukuran tanah. Para pihak mempunyai pendirian masing-masing mengenai penempatan letak batas-batas bidang tanah yang mereka kuasai. Pemohon maupun pemilik tanah yang berbatasan tidak bisa hadir pada waktu penetapan batas tanah, hal ini menghambat dalam pengukuran sehingga memperlambat penyelesaian pendaftaran tanah. Tidak hadirnya pihak yang berbatasan dapat disebabkan karena beberapa hal antara lain, pihak yang berbatasan pada saat penetapan batas berada diluar kota atau bahkan tidak diketahui keberadaannya bahkan keluarga atau wakil tidak dapat mengikuti penetapan batas tersebut. Jumlah bidang sengketa pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo sebanyak 35 bidang yang meliputi Kecamatan Prambon Desa Kajartengguli sebanyak 3 bidang, Kecamatan Krian Desa Sidomojo sebanyak 2 bidang, Kecamatan Prambon Desa Simogiring sebanyak 10

bidang, Kecamatan Krian Desa Terik sebanyak 2 bidang, dan Kecamatan Prambon Desa Wonoplintahan sebanyak 6 bidang. Daftar Inventarisasi KI, K2, K3, dan K4 pada wilayah Provinsi Jawa Timur dapat dilihat pada lampiran IV.

b. Patok Tidak Tersedia di Lapangan Diwaktu Pelaksanaan Pengukuran

Kurangnya kesadaran masyarakat untuk memelihara tanda batas atau patok bidang tanah yang dimilikinya mengakibatkan petugas ukur dari Pihak Ketiga akan kesulitan karena batas tanahnya tidak jelas hal ini menyulitkan dalam pengukuran dan pemetaan dan mengakibatkan tertundanya pelaksanaan pengukuran bidang tanah.

c. Persoalan Administasi dan Teknis

Kegiatan PTSL yang berada di lokasi penelitian terdapat beberapa bidang tanah persawahan yang tidak diketahui nama pemilik bidang tanah, dikarenakan pemilik yang bersangkutan berada di luar daerah, dan juga kurang lengkapnya sejarah atau riwayat tanah yang terdapat pada kantor desa, kantor lurah. Selain itu tidak terdapat peta tanah secara keseluruhan sehingga tidak diketahui kepemilikan bidang tanah secara administratif.

d. Sebagian Masyarakat Belum Tertarik Mensertipikatkan Tanahnya

Rendahnya kesadaran masyarakat tentang arti pentingnya sertipikat hak atas tanah yang sebenarnya memiliki nilai ekonomi yang tinggi. Sebagian masyarakat belum tertarik akan hal itu. Hambatannya dikarenakan mereka beranggapan bahwa walaupun bidang mereka bersertipikat atau tidak, hal tersebut tidak berpengaruh terhadap kehidupan ekonomi mereka.

4. Upaya Penyelesaian Pengukuran dan Pelaksanaan Asas Contradictoire Delimitatie di Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo dan Kabupaten Pasuruan

a. Musyawarah untuk Menyelesaikan Masalah

Perselisihan tentang batas antara beberapa bidang tanah yang berbatasan atau perselisihan tentang siapa yang berhak atas suatu bidang tanah, maka Panitia berusaha menyelesaikan hak itu dengan yang berkepentingan secara damai (Pasal 5 PP No. 10 Tahun 1961). Pasal 6 menyebutkan jika usaha tersebut di atas gagal, maka yang berkepentingan dalam perselisihan batas maupun dalam perselisihan tentang siapa yang sesungguhnya berhak atas bidang tanah itu, dapat mengajukan hal itu ke muka hakim. Tanah-tanah yang menjadi pokok perselisihan pada peta-peta dan daftar-daftar yang dimaksud dalam Pasal 4 dan 7 dinyatakan dengan suatu nomor pendaftaran atau dicatat sebagai tanah sengketa sampai perselisihan itu diselesaikan. Penyelesaian sengketa batas menurut Pasal 19 PP 24 Tahun 1997 yaitu:

- 1) 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 tanahnya diupayakan untuk sementara dilakukan batas-batas yang menurut kenyataannya merupakan batas-batas bidang tanah yang bersangkutan;
- 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 bidang tanahnya, untuk sementara dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1);
- 3) Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis membuat berita acara mengenai dilakukannya pengukuran sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2), termasuk mengenai belum diperolehnya kesepakatan batas atau ketidakhadiran pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Sosialisasi kepada aparat/perangkat desa dan juga kepada masyarakat peserta PTSL, tentang arti pentingnya pemasangan tanda batas untuk menjamin kepastian hukum pemegang hak atas tanah, dan juga membuat dan membagikan buku petunjuk pendaftaran tanah serta tata laksana pemasangan tanda batas. Adanya patok tanda batas tentunya batas bidang tanah akan jelas dan memiliki kepastian letak serta luas yang dapat dipertanggungjawabkan. Hambatan untuk ketidaktertarikan masyarakat untuk tidak ikut PTSL dilakukan dengan Petugas kantor pertanahan bekerja sama dengan aparat desa berupaya untuk menyadarkan masyarakat agar mau ikut serta dalam program PTSL dengan cara memberi pemahaman dampak positif yang akan terjadi apabila bidang tanah yang di miliki sudah bersertipikat. Setelah itu sesuai wawancara kepada tim PTSL pihak aparat/perangkat desa dan masyarakat akan diberi penekanan, apabila tidak didaftarkan semua maka sertifikat tidak akan dikeluarkan dengan alasan tertib administrasi.

b. Pembuatan Basis Data Pertanahan Desa

Perlunya pembuatan basis data desa tentang pertanahan untuk membantu proses PTSL. Petugas dari Kantor Pertanahan hendaknya bersinergi dengan aparat desa dalam penyusunan basis data pertanahan. Masyarakat juga wajib berpartisipasi untuk membantu proses pembuatan basis data pertanahan.

C. Penutup

1. Kesimpulan

Pelaksanaan kegiatan penerapan asas *contradictoire delimitatie* dilaksanakan oleh Panitia Ajudikasi dilaksanakan sesudah penyuluhan dan di waktu pengukuran.

Pelaksanaan penerapan asas *contradictoire delimitatie* secara garis besar sudah sesuai dengan PP No. 24 tahun 1997 dan PMNA No. 3 Tahun 1997. Pembuatan Gambar Ukur yang dilakukan oleh Pihak Ketiga khususnya PT. Geomosaic untuk PTSL di wilayah Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo tidak sesuai dengan peraturan berlaku dan tidak sesuai dengan pedoman pada JUKNIS No: 01/JUKNIS-300/1/2018 pada lampiran 10d. Hal tersebut sangat beresiko apabila suatu saat dengan sebab tertentu titik-titik batas hilang akan susah dikembalikan batasnya dikarenakan pihak yang berbatasan tidak menandatangani kolom saksi batas pada Gambar Ukur.

Hambatan-hambatan yang dialami seperti sengketa batas, konflik internal, pada saat pelaksanaan pengukuran PTSL, apabila tidak bisa diselesaikan dengan musyawarah dan diteruskan ke pengadilan, akan dilewati proses pendaftaran tanahnya atau di tunda penerbitan haknya, dikarenakan khawatir tidak akan cukup dan kehabisan waktu apabila melalui proses pengadilan, sedangkan kegiatan PTSL sendiri merupakan pekerjaan yang dengan target bidang yang sangat banyak dan dengan waktu yang ditentukan.

2. Saran

- a. Seharusnya petugas kendali mutu hasil pekerjaan pengukuran dari Pihak Ketiga khususnya berupa Gambar Ukur lebih diawasi dan diteliti, dikarenakan tidak semua Gambar Ukur yang telah dibuat sesuai dengan aturan dan pedoman yang berlaku.
- b. Seharusnya Pihak Ketiga perlu diberi pemahaman secara mendalam terkait petunjuk teknis tentang pengukuran dan pemetaan, selain itu penyuluhan juga pembekalan terkait hal tersebut.
- c. Perlu memberi pendalaman dan pengertian terhadap Pihak Ketiga tentang surat perjanjian kerja yang telah dibuat, agar kedepannya Pihak Ketiga lebih bertanggung jawab terhadap hasil pekerjaan yang dihasilkan, hal ini untuk menghindari permasalahan hasil pekerjaan Pihak Ketiga dikemudian hari supaya tidak menjadi masalah bagi BPN kemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

- Aprillia, R 2018, 'Kontrol Kualitas Hasil Pengukuran Pihak Ketiga pada Pendaftaran Sistematis Lengkap Tahun 2017 di Kabupaten Semarang', Skripsi pada Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Ardani, MN 2019, 'Tantangan Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam Rangka Mewujudkan Pemberian Kepastian Hukum', *Gema Keadilan*, vol 6, no. 3/2019.
- Arianto, T 2001, 'Letak Batas Bidang Tanah yang Mempunyai Kekuatan Hukum', diposting pada 24 Juli 2011, dilihat pada 11 Maret 2019, <http://hukumpertanahansurveikadastral.blogspot.com/2011/07/letak-batas-bidang-tanah-yang-mempunyai.html>
- Guntur, IGN dkk 2017, *Pendaftaran tanah sistematis lengkap: proses dan evaluasi program prioritas (laporan penelitian sistematis 2017)*, STPN Press, Yogyakarta.
- Ikhlas, M 2018, 'Strategi Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (studi di Desa Kampili, Kecamatan Pallanga, Kabupaten Gowa)', Skripsi pada Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Nugraha, RZ 2013 'Pelaksanaan Asas Kontradiktur Delimitasi Terhadap Kepastian Hukum Obyek Hak Atas Tanah Di Kota Samarinda', *Jurnal Braja Niti*, vol 2 no. 11/2013, hlm 11.
- Nugroho, T 2014, *Pembuatan gambar ukur dan pengembalian batas*, STPN Press, Yogyakarta.
- Nurchahyo, DD 2007, *Kajian hukum terhadap penerbitan sertipikat yang diterbitkan tanpa di hadirinya saksi batas*, Jakarta.
- Qoyum 2012, 'Pelaksanaan Asas Kontradiktur Delimitasi dalam Pendaftaran Tanah Sporadic di Kecamatan Bodeh Kabupaten Pemalang', *Unnes Law Journal*, vol. 1 no. 1/2012, hlm.59.
- Rochmani, A 2005, 'Penerapan Asas Contradictoire Delimitatie dalam Pelaksanaan Pengukuran Bidang-Bidang Tanah di Kabupaten Kendal, Provinsi Jawa Tengah', Skripsi pada Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Subagyo, C 2002, 'Penerapan Asas Contradictoire Delimitatie dalam Menjamin Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Kabupaten Klaten, Provinsi Jawa Tengah', Skripsi pada Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.

Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap perubahan dari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Petunjuk Teknis Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah Sistematis Lengkap Nomor: 01/JUKNIS-300//I/2018 Tanggal 08 Januari 2018.