

Implementasi Asas Kontradiktur Delimitasi dalam Proses Pengukuran Dihubungkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung

Siti Nurfaridah , Arif Firmansyah

Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Bandung, Indonesia.

siti.nurfaridah21@gmail.com, arifunisba05@gmail.com

Abstract. Land registration as regulated in Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration as amended by Government Regulation Number 18 of 2021 aims to ensure legal certainty and protection of land rights. One of the important stages in land registration is the measurement of land plots, which must be carried out based on the principle of contradictory delimitation, namely the determination of land boundaries based on the agreement of the bordering parties. The phenomenon that occurs shows that the implementation of this principle has not been running optimally, especially at the Bandung Regency Land Office, which is characterized by the absence of bordering parties, errors in boundary designation, low public legal awareness, and the denial of the principle which has implications for overlapping land plots and land disputes. This study aims to analyze the implementation of the principle of contradictory delimitation and the legal consequences arising from the denial of this principle. The research method used is normative juridical with analytical descriptive specifications. The object of the study is the implementation of land plot measurement at the Bandung Regency Land Office. Data were collected through a literature review of primary, secondary, and tertiary legal materials, and supported by interviews as supplementary data. Data processing was conducted qualitatively using George C. Edwards III's policy implementation theory. The results indicate that the principle of contradictory delimitation has been implemented in accordance with the provisions, but not optimally. Therefore, increased understanding among the parties and strengthened supervision are needed to prevent land disputes.

Keywords: *Land Registration, Principle of Contradictoir Delimitation, Land Plot Measurement.*

Abstrak. Pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah. Salah satu tahapan penting dalam pendaftaran tanah adalah pengukuran bidang tanah yang harus dilaksanakan berdasarkan asas kontradiktur delimitasi, yaitu penetapan batas tanah berdasarkan kesepakatan para pihak yang berbatasan. Fenomena yang terjadi menunjukkan bahwa penerapan asas tersebut belum berjalan optimal, khususnya di Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung, yang ditandai dengan ketidakhadiran pihak berbatasan, kesalahan penunjukan batas, rendahnya kesadaran hukum masyarakat, serta adanya pengingkaran asas yang berimplikasi pada tumpang tindih bidang tanah dan sengketa pertanahan. Penelitian ini bertujuan menganalisis implementasi asas kontradiktur delimitasi serta akibat hukum yang timbul akibat pengingkaran terhadap asas tersebut. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan spesifikasi deskriptif analitis. Objek penelitian adalah pelaksanaan pengukuran bidang tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung. Data dikumpulkan melalui studi kepustakaan terhadap bahan hukum primer, sekunder, dan tersier, serta didukung wawancara sebagai data pelengkap. Pengolahan data dilakukan secara kualitatif menggunakan teori implementasi kebijakan George C. Edwards III. Hasil penelitian menunjukkan bahwa asas kontradiktur delimitasi telah diterapkan sesuai ketentuan, namun belum optimal, sehingga diperlukan peningkatan pemahaman para pihak dan penguatan pengawasan guna mencegah sengketa pertanahan.

Kata Kunci: *Pendaftaran Tanah, Asas Kontradiktur Delimitasi, Pengukuran Bidang Tanah.*

A. Pendahuluan

Pendaftaran tanah merupakan instrumen fundamental dalam sistem hukum pertanahan nasional yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah. Pengaturan pendaftaran tanah secara khusus dituangkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Melalui pendaftaran tanah, negara berupaya mewujudkan tertib administrasi pertanahan dengan menyediakan data fisik dan data yuridis yang akurat, mutakhir, dan dapat dipertanggungjawabkan. Salah satu tahapan paling krusial dalam pendaftaran tanah adalah kegiatan pengukuran bidang tanah, karena hasil pengukuran menjadi dasar penetapan letak, batas, dan luas tanah yang selanjutnya dituangkan dalam peta pendaftaran dan sertipikat hak atas tanah.

Dalam sistem pendaftaran tanah, kegiatan pengukuran bidang tanah memiliki kedudukan yang sangat strategis. Pengukuran bidang tanah merupakan bagian dari pengumpulan data fisik yang mencakup penetapan letak, batas, dan luas bidang tanah. Data fisik hasil pengukuran tersebut selanjutnya dituangkan dalam peta pendaftaran dan menjadi dasar penerbitan sertipikat hak atas tanah dengan menerapkan asas kontradiktur delimitasi. Asas ini menghendaki agar penetapan batas bidang tanah dilakukan atas dasar kesepakatan para pihak yang berbatasan, sehingga setiap pemilik tanah yang berkepentingan mengetahui, menyetujui, dan mengakui batas tanah yang ditetapkan. Penerapan asas kontradiktur delimitasi dimaksudkan untuk mencegah terjadinya kesalahan batas, tumpang tindih bidang tanah, serta sengketa pertanahan di kemudian hari (Harsono, 2008).

Asas Kontradiktur Delimitasi diterapkan sebelum melakukan pengukuran untuk menentukan posisi, batas, dan penempatan tanda batas pada sebidang lahan harus ditentukan secara awal. Dalam proses menentukan batas lahan tersebut, upaya dilakukan untuk mencapai kesepakatan dari semua pihak yang memiliki kepentingan, dengan batas ditunjuk oleh pemilik hak yang relevan dan sebisa mungkin mendapat persetujuan dari pemilik tanah yang bersebelahan, persetujuan ini kemudian dicatat dalam dokumen resmi berupa berita acara yang ditandatangani oleh pihak-pihak yang memberikan persetujuan (Lubis, M.Y & Lubis AR, 2012). Asas ini menekankan pentingnya keterlibatan langsung para pihak yang berbatasan untuk menentukan batas tanah secara musyawarah (Sujito, 2007). Dengan demikian, asas kontradiktur delimitasi berfungsi sebagai mekanisme preventif untuk mencegah terjadinya konflik dan sengketa pertanahan di kemudian hari. Dalam perspektif hukum pertanahan, penerapan asas ini juga dimaksudkan untuk memberikan perlindungan hukum tidak hanya kepada pemohon pendaftaran tanah, tetapi juga kepada pihak lain yang memiliki kepentingan hukum atas bidang tanah yang berbatasan.

Namun demikian, fenomena yang terjadi dalam praktik menunjukkan bahwa penerapan asas kontradiktur delimitasi belum sepenuhnya berjalan sebagaimana yang diharapkan oleh pembentuk peraturan. Berdasarkan praktik penyelenggaraan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung, masih ditemukan berbagai permasalahan yang menghambat efektivitas penerapan asas tersebut. Permasalahan yang sering terjadi antara lain tidak hadirnya pihak yang berbatasan pada saat pelaksanaan pengukuran, penunjukan batas tanah yang tidak sesuai dengan kondisi faktual di lapangan, serta rendahnya kesadaran hukum masyarakat dalam menjaga dan menunjukkan tanda batas tanah yang sebenarnya. Kondisi ini menunjukkan bahwa partisipasi masyarakat dalam proses pengukuran tanah masih belum optimal.

Selain permasalahan tersebut, dalam praktik juga ditemukan adanya pengingkaran terhadap asas kontradiktur delimitasi. Pengingkaran ini dapat berupa pemohon yang tidak hadir pada saat pengukuran namun dalam lampiran Peraturan Menteri Nomor 16 Tahun 2021 tersebut sudah menyetujui mengenai batas bidang tanah hal ini merupakan suatu pengingkaran. Pengingkaran terhadap asas kontradiktur delimitasi ini tidak jarang menimbulkan akibat hukum yang serius, seperti terjadinya tumpang tindih bidang tanah, ketidaksesuaian antara data fisik dan data yuridis, serta munculnya sengketa pertanahan baik secara administratif maupun melalui jalur peradilan. Fenomena tersebut menunjukkan bahwa asas kontradiktur delimitasi tidak hanya berfungsi sebagai prosedur teknis, tetapi juga memiliki implikasi hukum yang signifikan terhadap kepastian dan perlindungan hak atas tanah.

Permasalahan dalam penerapan asas kontradiktur delimitasi tersebut menunjukkan adanya kesenjangan antara ketentuan normatif dengan pelaksanaan di lapangan. Secara normatif, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 telah mengatur

prosedur pengukuran tanah secara rinci, termasuk kewajiban menghadirkan pihak yang berbatasan dan penetapan batas berdasarkan kesepakatan bersama. Namun, dalam tataran empiris, pelaksanaan ketentuan tersebut masih dipengaruhi oleh berbagai faktor, baik yang berasal dari aparaturnya pelaksana, ketersediaan sumber daya, maupun dari masyarakat sebagai pemohon pendaftaran tanah. Hal ini sejalan dengan teori implementasi kebijakan George C. Edwards III yang menyatakan bahwa keberhasilan implementasi kebijakan dipengaruhi oleh faktor komunikasi, sumber daya, disposisi pelaksana, dan struktur birokrasi (Edwards, 1980).

Sejumlah penelitian terdahulu menunjukkan bahwa lemahnya penerapan asas kontradiktur delimitasi seringkali disebabkan oleh kurang optimalnya sosialisasi, rendahnya pemahaman hukum masyarakat, serta lemahnya pengawasan dalam proses pengukuran tanah. Beberapa penelitian juga menegaskan bahwa pengingkaran terhadap kesepakatan batas tanah dapat menimbulkan cacat administratif dalam pendaftaran tanah yang berdampak pada menurunnya kualitas kepastian hukum sertifikat hak atas tanah (Sumardjono, 2009). Meskipun demikian, kajian yang secara khusus mengaitkan pengingkaran asas kontradiktur delimitasi dengan teori implementasi kebijakan, khususnya pada konteks Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung, masih relatif terbatas.

Berdasarkan latar belakang tersebut, rumusan masalah dalam penelitian ini adalah: (1) bagaimana implementasi asas kontradiktur delimitasi dalam proses pengukuran bidang tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung; dan (2) Bagaimana Akibat Hukum tidak diterapkannya asas Kontradiktur Delimitasi dalam proses pengukuran di Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung. Sejalan dengan rumusan masalah tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis secara komprehensif penerapan asas kontradiktur delimitasi dalam praktik pengukuran tanah serta mengkaji akibat hukum dari tidak diterapkannya atau diingkarinya asas tersebut terhadap kepastian hukum pendaftaran tanah.

Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat secara teoretis dan praktis. Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memperkaya khazanah ilmu hukum pertanahan, khususnya terkait implementasi asas kontradiktur delimitasi dalam pendaftaran tanah. Secara praktis, hasil penelitian memberikan kontribusi nyata bagi praktisi serta para pihak yang secara langsung terlibat dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Kabupaten Bandung. Penelitian ini dapat dijadikan rujukan dalam upaya peningkatan mutu pelaksanaan pengukuran bidang tanah yang berpedoman pada ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, khususnya dalam tahapan peralihan menuju sistem pendaftaran tanah secara elektronik. Di samping itu, penelitian ini juga bermanfaat bagi pejabat pertanahan maupun masyarakat pemegang hak atas tanah untuk menumbuhkan pemahaman mengenai urgensi partisipasi aktif dalam proses pengukuran, guna mencegah terjadinya sengketa batas serta mewujudkan kepastian hukum atas hak atas tanah. Adapun unsur kebaruan (novelty) dari penelitian ini terletak pada analisis pengingkaran asas kontradiktur delimitasi yang dikaji menggunakan perspektif teori implementasi kebijakan George C. Edwards III dalam konteks empiris pendaftaran tanah.

B. Metode

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif, yang merupakan metode penelitian hukum kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka (Soekanto, et al., 2003). Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah deskriptif analisis yang bertujuan mendeskripsikan secara tepat (Amirudin & Asikin, 2006). Pendekatan penelitian yang digunakan meliputi pendekatan peraturan perundang-undangan (statute approach) dan pendekatan konseptual (conceptual approach). Pendekatan peraturan perundang-undangan digunakan untuk menganalisis ketentuan hukum yang mengatur pendaftaran tanah dan pengukuran bidang tanah, mulai dari undang-undang, peraturan pemerintah, hingga peraturan pelaksana lainnya yang relevan. Sementara itu, pendekatan konseptual digunakan untuk mengkaji konsep dan asas hukum, khususnya asas kontradiktur delimitasi, serta teori implementasi kebijakan George C. Edwards III yang digunakan sebagai kerangka analisis dalam penelitian ini.

Objek penelitian dalam penelitian ini adalah pelaksanaan pengukuran bidang tanah dalam rangka pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung, dengan fokus pada penerapan asas kontradiktur delimitasi. Penelitian ini tidak hanya menelaah aspek normatif pengaturan asas tersebut, tetapi juga mengkaji bagaimana asas kontradiktur delimitasi diterapkan dalam praktik serta permasalahan yang timbul akibat pengingkaran terhadap asas tersebut.

Jenis dan sumber data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri atas data sekunder dan data primer sebagai data pendukung. Data sekunder meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan hukum primer terdiri atas peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pendaftaran tanah dan pengukuran bidang tanah, antara lain Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Bahan hukum sekunder meliputi buku teks hukum pertanahan, jurnal ilmiah, hasil penelitian terdahulu, skripsi, tesis, dan artikel ilmiah yang relevan dengan topik penelitian. Adapun bahan hukum tersier digunakan sebagai bahan penunjang berupa kamus hukum dan ensiklopedia hukum.

Data primer dalam penelitian ini diperoleh melalui wawancara dengan pihak-pihak terkait, khususnya aparatur di Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung yang terlibat dalam proses pengukuran bidang tanah. Wawancara dilakukan untuk memperoleh gambaran empiris mengenai pelaksanaan asas kontradiktur delimitasi, kendala yang dihadapi dalam praktik, serta bentuk-bentuk pengingkaran asas yang terjadi di lapangan. Data primer ini digunakan sebagai pelengkap dan penguat terhadap analisis data sekunder.

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan (library research) terhadap bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier yang termasuk ke dalam data sekunder (Soemitro, 1990). Studi kepustakaan dilakukan dengan cara menginventarisasi, membaca, dan mengkaji bahan hukum yang relevan dengan permasalahan penelitian. Wawancara dilakukan secara terarah dengan menggunakan pedoman wawancara agar data yang diperoleh sesuai dengan fokus penelitian.

Data yang telah dikumpulkan selanjutnya dianalisis menggunakan metode analisis kualitatif. Dalam proses penelitian kualitatif aspek perspektif subjek lebih ditekankan, sementara landasan teori dimanfaatkan oleh peneliti sebagai arahan, sehingga proses penelitian dapat selaras dengan fakta-fakta yang ditemukan di lapangan selama pelaksanaannya (UMSU by FAI). Dalam proses analisis, teori implementasi kebijakan George C. Edwards III digunakan untuk menilai faktor-faktor yang mempengaruhi penerapan asas kontradiktur delimitasi, yang meliputi aspek komunikasi, sumber daya, disposisi pelaksana, dan struktur birokrasi. Hasil analisis tersebut kemudian disusun secara sistematis untuk menarik kesimpulan yang menjawab rumusan masalah penelitian.

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bagian ini memaparkan hasil-hasil penting yang diperoleh dari penelitian mengenai implementasi asas kontradiktur delimitasi dalam proses pengukuran bidang tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung. Data penelitian diolah dan dianalisis secara kualitatif dengan mengaitkan antara ketentuan normatif pendaftaran tanah dan temuan empiris di lapangan. Proses analisis dilakukan melalui tahapan reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan, dengan menggunakan kerangka teori implementasi kebijakan George C. Edwards III untuk menginterpretasikan faktor-faktor yang mempengaruhi penerapan asas kontradiktur delimitasi.

Implementasi Asas Kontradiktur Delimitasi dalam Proses Pengukuran Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan pengukuran bidang tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung pada prinsipnya telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Proses pengukuran diawali dengan tahapan persiapan administrasi, penjadwalan pengukuran, serta pemberitahuan kepada pemohon dan pihak-pihak yang berbatasan. Dalam tahapan ini, aparat pelaksana pengukuran berupaya memastikan bahwa batas bidang tanah yang akan diukur telah ditunjukkan secara jelas dan disepakati oleh para pihak yang berkepentingan.

Dalam praktiknya, penerapan asas kontradiktur delimitasi diwujudkan melalui kehadiran para pemilik tanah yang berbatasan pada saat pengukuran, pemasangan tanda batas, serta penandatanganan berita acara atau gambar ukur sebagai bentuk persetujuan terhadap batas yang telah ditetapkan. Temuan penelitian menunjukkan bahwa apabila seluruh pihak yang berbatasan hadir dan berpartisipasi secara aktif, maka proses pengukuran dapat berjalan dengan lancar dan menghasilkan

data fisik yang relatif akurat. Kondisi ini mencerminkan bahwa asas kontradiktur delimitasi memiliki peran penting dalam menjamin kejelasan batas tanah dan mencegah potensi sengketa di kemudian hari.

Namun demikian, hasil penelitian juga menunjukkan bahwa pelaksanaan asas kontradiktur delimitasi tersebut belum sepenuhnya berjalan secara optimal. Dalam sejumlah kasus, pihak yang berbatasan tidak hadir pada saat pengukuran dengan berbagai alasan, seperti kesibukan pribadi, ketidaktahuan mengenai jadwal pengukuran, atau kurangnya kesadaran akan pentingnya kehadiran dalam proses penetapan batas tanah. Ketidakhadiran pihak yang berbatasan ini menyebabkan penetapan batas tanah hanya didasarkan pada keterangan sepihak dari pemohon atau aparat desa setempat, sehingga berpotensi menimbulkan ketidaksesuaian batas di kemudian hari.

Temuan penelitian selanjutnya menunjukkan adanya berbagai bentuk pengingkaran terhadap asas kontradiktur delimitasi dalam praktik pengukuran tanah. Pengingkaran tersebut antara lain berupa penolakan terhadap batas tanah yang sebelumnya telah disepakati dan ditandatangani dalam berita acara pengukuran, pengajuan keberatan setelah sertipikat hak atas tanah diterbitkan, serta pengakuan sepihak atas sebagian bidang tanah yang telah ditetapkan sebagai milik pihak lain. Bentuk pengingkaran ini menunjukkan bahwa kesepakatan batas tanah yang telah dicapai dalam proses pengukuran belum sepenuhnya dipahami dan dihormati oleh para pihak.

Pengingkaran terhadap asas kontradiktur delimitasi seringkali dipicu oleh faktor sosial dan ekonomi, seperti meningkatnya nilai ekonomis tanah, perubahan kepemilikan, atau adanya konflik kepentingan antar pemilik tanah yang berbatasan. Selain itu, lemahnya pemahaman hukum masyarakat mengenai akibat hukum dari penetapan batas tanah juga menjadi salah satu faktor utama terjadinya pengingkaran asas tersebut. Temuan ini menunjukkan bahwa penerapan asas kontradiktur delimitasi tidak hanya memerlukan kepatuhan prosedural, tetapi juga membutuhkan kesadaran hukum dan itikad baik dari para pihak yang terlibat.

Akibat Hukum tidak diterapkannya asas Kontradiktur Delimitasi dalam proses pengukuran di Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengingkaran terhadap asas kontradiktur delimitasi menimbulkan berbagai akibat hukum yang signifikan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah. Akibat hukum yang paling sering terjadi adalah munculnya ketidaksesuaian antara data fisik yang tercantum dalam sertipikat dengan kondisi faktual di lapangan. Akibat hukum dapat diartikan sebagai segala bentuk konsekuensi atau dampak yang diakibatkan oleh suatu perbuatan hukum tertentu yang dilakukan oleh suatu subjek hukum, baik itu hak, kewajiban, maupun tanggung jawab hukum (Syarifin, P, 71). Ketidaksesuaian ini dapat mengakibatkan tumpang tindih bidang tanah, baik sebagian maupun seluruhnya, yang pada akhirnya memicu sengketa pertanahan antara pemilik tanah yang berbatasan.

Selain itu, pengingkaran asas kontradiktur delimitasi juga berpotensi menimbulkan cacat administratif dalam proses pendaftaran tanah. Cacat administratif tersebut dapat menjadi dasar bagi pihak yang dirugikan untuk mengajukan keberatan, gugatan, atau permohonan pembatalan sertipikat melalui mekanisme administratif maupun peradilan. Dengan demikian, tidak diterapkannya asas kontradiktur delimitasi secara konsisten dapat melemahkan tujuan utama pendaftaran tanah, yaitu memberikan kepastian dan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah.

Analisis dan Pembahasan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dipaparkan sebelumnya, dapat diketahui bahwa penerapan asas kontradiktur delimitasi dalam proses pengukuran bidang tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung secara normatif telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Ketentuan mengenai kewajiban penetapan batas tanah atas dasar kesepakatan para pihak yang berbatasan telah diakomodasi dalam prosedur pengukuran dan dituangkan dalam bentuk berita acara serta gambar ukur. Namun demikian, kesesuaian secara normatif tersebut tidak selalu diikuti dengan pelaksanaan yang konsisten di lapangan.

Pada tahap awal pelaksanaan pengukuran, aparat pelaksana telah melakukan pemberitahuan kepada pemohon dan pihak-pihak yang berbatasan mengenai jadwal dan lokasi pengukuran. Pemberitahuan ini dimaksudkan agar seluruh pihak yang berkepentingan dapat hadir dan

berpartisipasi dalam penetapan batas tanah. Akan tetapi, hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam praktik masih sering dijumpai ketidakhadiran pihak yang berbatasan. Ketidakhadiran tersebut menyebabkan penetapan batas tanah tidak sepenuhnya didasarkan pada kesepakatan bersama, melainkan hanya berdasarkan keterangan sepihak dari pemohon atau aparat desa setempat. Kondisi ini menunjukkan bahwa penerapan asas kontradiktur delimitasi belum sepenuhnya mencerminkan prinsip partisipasi dan keterbukaan yang menjadi esensi dari asas tersebut.

Selanjutnya, pengingkaran terhadap asas kontradiktur delimitasi menjadi temuan penting dalam penelitian ini. Pengingkaran tersebut terjadi ketika pihak yang sebelumnya telah menyetujui batas tanah kemudian mengajukan keberatan atau menolak batas yang telah ditetapkan, baik sebelum maupun setelah sertipikat hak atas tanah diterbitkan. Pengingkaran ini seringkali dipicu oleh meningkatnya nilai ekonomis tanah, perubahan kepentingan para pihak, atau adanya pemahaman yang keliru mengenai akibat hukum dari penetapan batas tanah. Fenomena ini menunjukkan bahwa kesepakatan batas tanah belum sepenuhnya dipahami sebagai perbuatan hukum yang bersifat mengikat dan memiliki konsekuensi hukum yang jelas.

Pengingkaran terhadap asas kontradiktur delimitasi menimbulkan berbagai implikasi hukum dan administratif. Salah satu implikasi yang paling nyata adalah terjadinya ketidaksesuaian antara data fisik yang tercantum dalam sertipikat dengan kondisi faktual di lapangan. Ketidaksesuaian ini berpotensi menimbulkan tumpang tindih bidang tanah, baik sebagian maupun seluruhnya, yang pada akhirnya memicu sengketa pertanahan. Selain itu, pengingkaran asas tersebut juga dapat mengakibatkan terjadinya cacat administratif dalam proses pendaftaran tanah, yang dapat menjadi dasar bagi pihak yang dirugikan untuk mengajukan upaya hukum melalui mekanisme keberatan administratif atau gugatan ke pengadilan.

Untuk memahami faktor-faktor yang mempengaruhi penerapan asas kontradiktur delimitasi tersebut, penelitian ini menggunakan teori implementasi kebijakan George C. Edwards III. Dari aspek komunikasi, hasil penelitian menunjukkan bahwa informasi mengenai kewajiban hadir dan akibat hukum penetapan batas tanah belum disampaikan secara efektif kepada masyarakat. Sosialisasi yang dilakukan masih bersifat terbatas dan belum menjangkau seluruh lapisan masyarakat, sehingga banyak pihak yang belum memahami pentingnya kehadiran dalam proses pengukuran tanah. Akibatnya, partisipasi masyarakat dalam penerapan asas kontradiktur delimitasi menjadi rendah.

Dari aspek sumber daya, keterbatasan jumlah petugas ukur serta tingginya beban kerja menjadi faktor yang mempengaruhi kualitas penerapan asas kontradiktur delimitasi. Dalam kondisi tertentu, keterbatasan waktu dan sumber daya mendorong pelaksanaan pengukuran dilakukan secara pragmatis tanpa memastikan kehadiran seluruh pihak yang berbatasan. Hal ini berimplikasi pada menurunnya akurasi data fisik hasil pengukuran dan meningkatnya potensi permasalahan batas tanah di kemudian hari.

Dari aspek disposisi atau sikap pelaksana, hasil penelitian menunjukkan bahwa aparat pertanahan pada dasarnya telah memahami pentingnya asas kontradiktur delimitasi dan berupaya melaksanakannya sesuai ketentuan. Namun, dalam praktik masih terdapat toleransi terhadap ketidakhadiran pihak yang berbatasan demi efisiensi pelayanan dan pencapaian target kinerja. Toleransi ini, meskipun dimaksudkan untuk mempercepat pelayanan, justru berpotensi melemahkan substansi asas kontradiktur delimitasi dan tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

Sementara itu, dari aspek struktur birokrasi, prosedur pengukuran tanah sebenarnya telah diatur secara jelas dan sistematis dalam peraturan perundang-undangan. Namun, hasil penelitian menunjukkan bahwa pengawasan terhadap pelaksanaan prosedur tersebut belum berjalan secara optimal. Lemahnya pengawasan menyebabkan pelanggaran prosedur, khususnya terkait penerapan asas kontradiktur delimitasi, tidak selalu terdeteksi dan ditindaklanjuti secara memadai.

Berdasarkan keseluruhan analisis tersebut, dapat disimpulkan bahwa implementasi asas kontradiktur delimitasi dalam proses pengukuran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung secara normatif telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tetapi secara empiris belum berjalan secara optimal. Ketidakhadiran pihak yang berbatasan, rendahnya kesadaran hukum masyarakat, keterbatasan sumber daya, serta lemahnya pengawasan menjadi faktor utama yang mempengaruhi efektivitas penerapan asas tersebut. Oleh karena itu, diperlukan upaya perbaikan yang komprehensif dan berkelanjutan agar asas kontradiktur delimitasi dapat diterapkan secara konsisten guna mewujudkan kepastian hukum dan mencegah terjadinya sengketa pertanahan.

D. Kesimpulan

Implementasi asas kontradiktur delimitasi dalam proses pengukuran di Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 telah berjalan, namun belum optimal karena rendahnya pemahaman masyarakat mengenai kewajiban penetapan batas bidang tanah, yang berpotensi menimbulkan tumpang tindih bidang tanah, sengketa batas, dan ketidakakuratan produk pengukuran sehingga belum sepenuhnya memberikan kepastian hukum atas tanah; akibatnya, penerapan asas ini menjadi krusial untuk mencegah sengketa, memastikan validitas pengukuran, dan memfasilitasi penerbitan sertifikat hak milik. Oleh karena itu, pemohon disarankan mengetahui batas-batas bidang tanah dan secara aktif menghadirkan tetangga yang berbatasan saat pengukuran, sementara pihak pertanahan perlu melakukan sosialisasi dan pemberian informasi secara masif tentang asas kontradiktur delimitasi agar semua pihak dapat berpartisipasi aktif; selain itu, aparat desa dan kelurahan dapat mendukung proses ini dengan memberikan penjelasan awal mengenai batas tanah dan kewajiban menghadirkan tetangga sejak tahap permohonan pengukuran.

Ucapan Terimakasih

Penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah memberikan dukungan, bantuan, dan bimbingan selama proses penelitian ini. Ucapan terima kasih khusus disampaikan kepada Dosen Pembimbing yang telah membimbing secara penuh, pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung yang memberikan izin dan informasi terkait data pengukuran bidang tanah, serta tetangga dan masyarakat yang bersedia berpartisipasi dalam penelitian. Penulis juga menghargai dukungan moral dan material dari keluarga, teman, dan pihak yang telah memberikan hibah atau dana sehingga penelitian ini dapat terselesaikan dengan baik. Semoga segala bantuan yang diberikan mendapat balasan kebaikan dari Tuhan Yang Maha Esa.

Daftar Pustaka

- Amirudin, & Asikin, Z. (2006). Pengantar metode penelitian hukum. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Abduzzhohir, H., & Sumiyati, Y. (2023). Tanggung Jawab Shopee kepada Konsumen Atas Ketidaksesuaian Produk Dihubungkan dengan Hukum Positif. *Law Out Loud*, 1(1), 1–8. <https://journals.sangkuriangpublisher.com/lol/article/view/7>
- Edwards, G. C. (1980). Implementing public policy. Washington, DC: Congressional Quarterly Press.
- Fauzan, M., & Wiyanti, D. (2023). Tanggung Jawab Pelaku Usaha terhadap Peredaran Produk yang Tidak Memenuhi Standar Keamanan. *Jurnal Riset Ilmu Hukum*, 3(1), 33–38. <https://doi.org/10.29313/jrih.v3i1.2104>
- Hidayat, T., & Sumintardirja, A. F. H. (2024). Perlindungan Konsumen dalam Transaksi Jasa Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. *Jurnal Riset Ilmu Hukum*, 4(2), 95–100. <https://doi.org/10.29313/jrih.v4i2.4127>
- Harsono, B. (2008). Hukum agraria Indonesia: Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi, dan pelaksanaannya. Jakarta: Djambatan.
- Lubis, M. Y., & Lubis, A. R. (2012). Hukum pendaftaran tanah. Jakarta: Mandar Maju.

- Soekanto, S., et al. (2003). Penelitian hukum normatif: Suatu tinjauan singkat. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Soemitro, R. H. (1990). Metode penelitian hukum dan jurumetri. Jakarta: PT Ghalia Indonesia.
- Sujito. (2007). Prona: Persertifikatan tanah secara massal dan penyelesaian sengketa tanah yang bersifat strategis. Yogyakarta: Liberty.
- Sumardjono, M. S. W. (2015). Kebijakan pertanahan: Antara regulasi dan implementasi. Jakarta: Kompas.
- Syarifin, P. (1999). Pengantar ilmu hukum. Bandung: CV Pustaka Setia.
- UMSU by FAI. (n.d.). Metode penelitian kualitatif. Retrieved October 12, 2025, from <https://umsu.ac.id/metodepenelitian-kualitatif-adalah/>