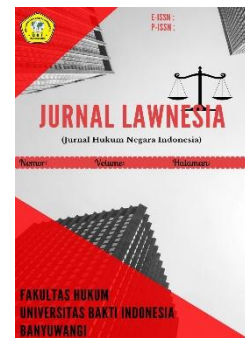


JURNAL LAWNESIA

Volume 4 (2), Juni 2026, 757-768
E-ISSN: 2829-7873



EFEKTIFITAS ASAS KONTRADIKTUR DELIMITASI PADA PROSES PENDAFTARAN TANAH DITINJAU DARI PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG NOMOR 16 TAHUN 2021 (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang)

THE EFFECTIVENESS OF THE PRINCIPLE OF CONTRADICTION DELIMITATION IN THE LAND REGISTRATION PROCESS AS REVIEWED FROM THE REGULATION OF THE MINISTER OF AGRARIAN AFFAIRS AND SPATIAL PLANNING NUMBER 16 OF 2021 (Case Study at the Malang Regency Land Office)

Ahmad Setyawan¹

Fakultas Hukum Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Terbuka
ahmadstwn15@gmail.com

Nuri Hidayati²

Fakultas Hukum Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Terbuka
Fakultas Hukum Universitas Bakti Indonesia
nurihidayati2994@gmail.com

Article Info

Kata Kunci:

Kepastian Hukum, Kontradiktur
Delimitasi, Pendaftaran Tanah

Abstrak

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) merupakan dasar hukum untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia. Kepastian hukum ini merupakan asas fundamental dalam hukum agraria yang bertujuan melindungi hak-hak kepemilikan tanah dan mencegah terjadinya sengketa pertanahan yang semakin meningkat setiap tahunnya. Kepastian hukum tersebut diwujudkan melalui penyelenggaraan pendaftaran tanah yang sistematis dan komperhesif, yang akhirnya menghasilkan bukti hak berupa sertipikat sebagai alat bukti yang sah dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.

Menjadi tanggung jawab pemegang lahan atau pemilik untuk menetapkan dan memelihara tanda batas bagi tanah mereka. Pemasangan dan pemeliharaan tanda batas yang sudah ada terutama bertujuan untuk menghindari sengketa atau konflik mengenai batas tanah dengan pemilik tanah yang berbatasan. Masyarakat tanpa tiang batas yang didefinisikan dengan baik dapat menimbulkan konflik horizontal yang timbul terutama dari sengketa batas. Penetapan batas wilayah yang dilakukan melalui

Penetapan batas yang dilakukan melalui kesepakatan antara pemilik tanah dan pemilik tanah yang berbatasan dikenal dengan asas Kontradiktur Delimitasi. Asas ini menerapkan pentingnya upaya preventif untuk mengurangi potensi sengketa pertanahan dikemudian hari.

Keywords:

Legal Certainly, Contradictor
Delimitaation, Land Certificate

Abstract

The Basic Agrarian Law of 1960 (UUPA) serves as the primary legal foundation for providing legal certainty regarding land rights for all Indonesian people. Legal certainty is a fundamental principle in agrarian law aimed at protecting land ownership rights and preventing land disputes that are increasingly rising every year. This legal certainty is realized through the implementation of systematic and comprehensive land registration, which ultimately produces land certificates as valid and legally accountable evidence of rights.

Land holders or owners have a legal obligation to install and maintain the boundary markers of their land parcels. The installation and maintenance of existing boundary markers are intended to avoid disputes or conflicts regarding land boundaries with neighboring land owners, which is one of the main causes of land conflicts in society. The absence of clear boundary markers can result in boundary disputes that lead to horizontal conflicts in society. This obligation is an integral part of the land registration process regulated in the implementing regulations of UUPA.

Boundary determination conducted through consensus between land owners and neighboring land owners is known as the Principle of Contradictory Delimitation. This principle emphasizes the importance of preventive measures to reduce the potential for land disputes in the future. In practice, the Principle of Contradictory Delimitation is implemented through the process of land boundary measurement and mapping attended by both neighboring parties, land registration officials, and relevant witnesses, thereby achieving a mutual agreement that is legally binding.

This research aims to analyze the implementation of the Principle of Contradictory Delimitation in land registration and its implications for realizing legal certainty of land rights in Indonesia. This study employs a normative-legal method with a literature study approach to relevant regulations, scientific

journals, and other legal documents. The research findings indicate that the implementation of the Principle of Contradictory Delimitation still faces various challenges in practice, including low community participation in the boundary determination process, lack of understanding regarding the importance of this principle among land owners, and limitations of measurement infrastructure in remote areas. Furthermore, this study also identifies that the effectiveness of the Principle of Contradictory Delimitation heavily depends on the legal awareness of land owners to fulfill their obligations of installing and maintaining boundary markers. The implications of this research are expected to contribute to improving legal certainty of land rights and preventing land disputes in the future through optimization of the Principle of Contradictory Delimitation implementation and increased socialization to the community regarding the obligation of installing boundary markers.

A. Pendahuluan

Latar Belakang Masalah

Tanah atau wilayah merupakan salah satu komponen penting suatu negara. Indonesia yang sering disebut sebagai bangsa agraris sejauh ini masyarakat Indonesia masih kurang familiar menggunakan istilah “agraria”. Agraris dalam sifatnya dapat didefinisikan secara sempit sebagai tanah dan secara luas yakni ruang bumi maupun air dan angkasa serta sumber daya alam yang diambil dari bumi.¹ Sebaliknya yaitu bagi negara dan pembangunan tanah juga merupakan modal utama dalam menjalankan kehidupan sebagai negara yang merdeka agar tetap menjaga keutuhan NKRI sambil bertujuan mencapai kesejahteraan masyarakat pada tingkat tertinggi. Karena kedudukannya hak penguasaan hingga kepemilikan dan penggunaan serta pemanfaatannya atas tanah dilindungi oleh hukum oleh pemerintah. Tanah adalah unsur permukaan bumi yang termasuk dalam hukum agraria dan setiap bidang tanah dapat dilihat dalam kaitannya dengan hak-haknya.²

Ini didasarkan pada Negara Kesatuan Republik Indonesia yang menekankan hukum negara sebagaimana termuat dalam Konstitusi 1945 untuk melindungi dan menjamin hak-hak (warga negara) yang termasuk hak untuk memperoleh dan memiliki serta menikmati tanah.³ Oleh karena itu maka hal ini tidak dapat dipisahkan dari sengketa tanah sebagai masalah klasik dalam masyarakat dan terutama karena berkaitan dengan isu pertanahan. Negara Indonesia (dalam bentuk pemerintahan kesatuan) kemudian akan terlibat dalam hampir setiap aspek kehidupan individu dan kemasyarakatan. Selain itu ialah seluruh aktivitas kehidupan dalam masyarakat Indonesia juga tidak pernah terlepas dan selalu berhadapan dengan persoalan tanah karena Indonesia adalah negara agraris.⁴

Masyarakat senantiasa menuntut hak-haknya dan sementara pemerintah juga ikut berkepentingan untuk mewujudkan

¹ Dr.Isnaini dan Angggreni A. Lubis, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Medan, Pustaka Prima,2022, hal 18

² Waskito, dan Hadi, A, *Pertanahan, Agraria, dan Tata Ruang*, Jakarta, Kencana, 2017, hal 8.

³ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, sinar Grafika, Jakarta, 2018, hal 1

⁴ Nia Kurniati, *Hukum Agraria Sengketa Pertanahan Penyelesaian Melalui Arbitrase Dalam Teori dan Praktek*, Refika Aditama, Bandung, 2016, hal 1.

kesejahteraan bagi setiap anggota masyarakat. Kepentingan masyarakat harus dilindungi agar kehidupan sosial dapat berjalan dengan lancar. Dengan sertifikat perlindungan hukum formal ini baik subjek maupun objek selalu memerlukan pemegang hak atas tanah. Subjek hukum adalah identitas seorang pemilik dan sekaligus apakah sebidang tanah tersebut memiliki beban atau tanggungan apa pun di atasnya atau tidak. Sedangkan aspek yang berkaitan dengan lokasi maupun luas dan batas mencakup faktor-faktor teknis seperti bangunan/tanaman yang ada di atasnya⁵

Namun pada realitas kehidupan sehari-hari menunjukkan bahwa masalah pertanahan muncul dan telah dirasakan dalam berbagai bentuk di seluruh lini. Sengketa pertanahan merupakan masalah yang terdengar secara berkala dan tidak hilang seiring perkembangan pada hari ini dan terkait dengan pertumbuhan penduduk dan perkembangan pembangunan gedung serta bertambahnya jumlah pihak yang mencari tanah sebagai sumber dasar untuk berbagai tujuan. Masalah pertanahan merupakan persoalan yang cukup rumit dan sangat sensitif karena menyentuh seluruh aspek kehidupan termasuk sosial politik ekonomi psikologis, dan sebagainya. Hal ini disebabkan karena dalam menyelesaikan masalah pertanahan, aspek hukum semata tidak cukup untuk dipertimbangkan, melainkan elemen-elemen kehidupan lainnya juga harus diperhitungkan agar penyelesaian berbagai persoalan ini tidak berkembang menjadi konflik yang mengganggu stabilitas masyarakat secara keseluruhan. Hal ini dapat dilihat dari berbagai masalah yang muncul berkaitan dengan tanah, yang menunjukkan bahwa penggunaan, penguasaan, dan kepemilikan tanah di negara kita belum diatur

dengan baik. Masih banyak tanah yang digunakan untuk kepentingan yang saling tumpang tindih dan tidak sesuai dengan tujuan.

Di samping itu, fakta juga menunjukkan bahwa penguasaan dan kepemilikan tanah masih timpang. Ada sekelompok kecil masyarakat yang memiliki tanah secara liar dan berlebihan, dan ada juga sekelompok besar masyarakat yang hanya memiliki tanah dalam jumlah sangat terbatas. Banyak pula yang sama sekali tidak memiliki, sehingga terpaksa hidup sebagai penggarap. Tidak jarang pula, dan bukan barang aneh, timbul ihwal penguasaan tanah oleh oknum-oknum tertentu secara sepihak. Dapat dikatakan sengketa di bidang pertanahan tidak pernah surut, bahkan mempunyai kecenderungan untuk meningkat di dalam kompleksitas permasalahan maupun kuantitasnya seiring dinamika di bidang ekonomi, sosial dan politik.

Tanah bagi rakyat Indonesia merupakan suatu hal penting, karena semua aktifitas dalam kehidupan sehari-harinya tergantung kepada tanah. Selain itu dikatakan pula bahwa terdapat hubungan magis religius antara manusia dengan tanah, sebab seluruh aspek hidup manusia tidak terlepas dari tanah, dan juga perkembangan perekonomian yang pesat dan banyak tanah yang terangkut dalam kegiatan ekonomi, seperti jual beli, sewa menyewa, pembebanan hak atas tanah yang dijadikan jaminan utang karena adanya pemberian kredit, sehingga semakin lama semakin terasa perlunya suatu jaminan kepastian hukum hak-hak atas tanah.

Pendaftaran Tanah adalah kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi setiap

⁵ Hendriana, Tamara, and David Hardjo. "Perlindungan Hukum Tanah Ulayat Masyarakat Adat atas Klaim

Sertifikat oleh Pihak Ketiga." *Unizar Law Review* 8.1 (2025): 21-37.

pemegang hak atas tanah.⁶ Pendaftaran tanah memungkinkan pemegang hak untuk menunjukkan hak atas tanah yang mereka miliki. Pendaftaran tanah yang bertujuan memberikan jaminan dan kepastian hukum disebut *rechts cadaster* / *legal cadaster*. Tujuan pendaftaran tanah ini adalah jaminan dan kepastian hukum mengenai status hak yang terdaftar serta kepastian terhadap pemegang hak atau Objek Hak. Hal ini menghasilkan sertifikat yang membuktikan hak atas daftar tanah tersebut.⁷

Pendaftaran Tanah bertujuan untuk mengumpulkan, mengolah, mencatat, menyajikan, dan memelihara data fisik serta data yuridis terkait bidang-bidang tanah.⁸ Pendaftaran tanah meliputi pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah.

Menurut proses pendaftaran tanah, hal tersebut akan berakhir dengan diterbitkannya sertifikat akta kepemilikan atau juga disebut sebagai alat bukti yang mempunyai kekuatan pembuktian berdasarkan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA. Dokumen yang pada umumnya terdapat jejak-jejak hak atas tanah dalam dokumen hak atas tanah disebut sebagai sertifikat sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 angka 20 PP yang memuat bukti tertulis yang telah didaftarkan sesuai dengan undang-undang yang menjadi dasarnya Pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan pengalihan hak atas tanah diatur dalam Pasal 19 PP Nomor 24 Tahun 1997. Sebagaimana diketahui bahwa

pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi pengukuran atau perpetaan dan pembukuan tanah serta pemberian surat-surat sebagai tanda bukti hak atas tanah tersebut. Tahap awal pada pendaftaran tanah yaitu pengukuran maka sebelum dilakukan pengukuran, batas-batas tanah harus dipasang tanda batas dan ditetapkan batas-batasnya melalui *contradictoire delimitatie* atau kontradiktur delimitasi.⁹

Pemegang atau pemilik tanah memiliki kewajiban memasang dan memelihara tanda batas.¹⁰ Persyaratan untuk mendirikan atau memelihara pilar batas yang telah ditetapkan dimaksudkan untuk menghindari sengketa atau perbedaan mengenai batas-batas tanah antar pemilik tanah yang bertetangga. Penetapan batas-batas ini dilakukan oleh pemilik tanah dan pemilik tanah yang bersebelahan secara kontradiktur dikenal dengan asas Kontradiktur Delimitasi atau *Contradictoire Delimitatie*.

Perjanjian mengenai letak batas ini melibatkan semua pihak, masing-masing harus memenuhi kewajiban menjaga letak batas bidang tanah. Setiap perjanjian berlaku suatu asas, dinamakan asas konsensualitas dari asal kata konsensus artinya sepakat. Asas konsensualitas berarti suatu perjanjian sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan, perjanjian sudah sah apabila sudah sepakat.¹¹ Pemasangan tanda batas ini harus disaksikan pejabat atau aparat yang mengetahui atau memiliki data para pemilik tanah yang berbatasan. Data ini dimiliki oleh Kepala Desa atau Kelurahan, oleh sebab itu

⁶ Isdiyana Kusuma Ayu. 2020. "Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Batu," *Mimbar Hukum - Fakultas Hukum Universitas Islam Malang*, Vol 31, no. 3, hal 348

⁷ Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

⁸ Nuri Hidayati dkk, *Hukum Agraria Pasca Reformasi*, CV.Gita Lentera, Padang, 2024, hal.23

⁹ Handoko, W. 2014. *Kebijakan Hukum Pertanahan "Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif"*. Yogyakarta: Thafa Media.

¹⁰ Pasal 17 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

¹¹ Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

pelaksanaan asas ini wajib disaksikan oleh aparat desa atau kelurahan.

Asas *Contradictoire Delimitatie* dibuktikan dengan surat pernyataan yang ditandatangani pemilik tanah dan para pemilik tanah yang berbatasan dan oleh Kepala Desa atau Kelurahan. Pada saat yang sama juga ditandatangani Daftar Isian 201 yang diperoleh dari Kantor Pertanahan. Kedua bukti tertulis tersebutlah yang menjadi syarat untuk mengajukan permohonan pengukuran ke Kantor Pertanahan sebagai tahap awal dalam proses pendaftaran tanah. Petugas ukur Kantor Pertanahan tidak akan pernah melakukan pengukuran tanpa tercapainya asas *Contradictoire Delimitatie* antara pemilik tanah dan para pemilik tanah yang berbatasan.

Keteledoran atau kelalaian dalam pendaftaran tanah yang kurang dipahami di masyarakat akan sangat kompleks dimana dalam hal itu dapat menimbulkan banyak masalah di waktu yang akan datang. Peran penting masyarakat sekitar atau tetangga yang bersebelahan sangat berpengaruh dalam hal ini, karena dengan adanya kesaksian dalam penggunaan batas tanah seseorang membuat tanah tersebut riskan terkena konflik yang jika suatu saat dipermasalahkan.

Asas kontradiktur delimitasi merupakan asas yang wajib dilaksanakan untuk mengurangi konflik dimasyarakat. Konflik yang ditimbulkan karena masalah ini akan menyebabkan masalah serius dikemudian hari. Pasal 14 sampai 19 PP Nomor 24 Tahun 1997 menjelaskan bahwa untuk mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum suatu pemegang hak, maka ditetapkan dahulu kepastian hukum atas objek hat atas tanah tersebut melalui penetapan bidang.

Pelaksanaan asas kontradiktur delimitasi ini telah diamanatkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan aturan mengenai

pendaftaran tanah sistematis lengkap telah diamanatkan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN RI No. 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Apabila asas kontradiktur delimitasi tidak dilaksanakan sesuai dengan aturan perundang-undangan, maka akan menimbulkan ketidakpastian hak seseorang atas kepemilikan suatu bidang tanah yang mengakibatkan sengketa dan dapat menimbulkan konflik pertanahan di kemudian hari.

Dalam praktiknya dilapangan upaya peningkatan persertipikatan yang dilakukan oleh pemerintah tidak dibarengi dengan kesadaran masyarakat dalam menjaga dan merawat patok batas tanah miliknya. Banyak masyarakat yang tidak menerapkan asas kontradiktur delimitasi dalam menentukan patok batasnya. Masyarakat beranggapan bahwa memasang tanda batas tanpa kesepakatan dengan tetangga batas tidak akan menimbulkan permasalahan dikemudian hari.

Berdasarkan latar belakang diatas, penulis menemukan beberapa isu hukum sehingga menimbulkan judul artikel ilmiah **“Efektifitas Asas Kontradiktur Delimitasi Pada Proses Pendaftaran Tanah Ditinjau Dari Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Studi Kasus dikantor Pertanahan Kabupaten Malang)”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana penerapan asas kontradiktur delimitasi pada proses pendaftaran tanah dikantor pertanahan Kabupaten Malang?
2. Bagaimana hambatan serta solusi pada penerapan asas kontradiktur delimitasi dalam proses

pendaftaran tanah di kantor pertanahan Kabupaten Malang?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah tersebut, maka penelitian ini bertujuan:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis penerapan asas kontradiktur delimitasi pada proses pendaftaran tanah di kantor pertanahan Kabupaten Malang sesuai dengan UU No.5 tahun 1960 tentang pendaftaran tanah.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis hambatan serta solusi dalam penerapan asas kontradiktur delimitasi pada proses pendaftaran tanah di kantor pertanahan Kabupaten Malang.

D. Metode Penelitian

Metodologi penelitian merupakan upaya untuk menyelidiki dan menggali suatu permasalahan dengan menggunakan metode ilmiah secara cermat dan teliti. Tujuan utamanya adalah meraih, mengolah, menganalisis data, dan mencapai kesimpulan secara sistematis dan obyektif.¹² Metodologi penelitian hukum mempunyai ciri-ciri tertentu yang merupakan identitasnya, oleh karena itu ilmu hukum dapat dibedakan dari ilmu-ilmu pengetahuan lainnya. Penelitian pada dasarnya suatu kegiatan terencana dilakukan dengan metode ilmiah bertujuan mendapatkan data baru guna membuktikan kebenaran ataupun ketidak benaran dari suatu gejala atau hipotesa yang ada. Berdasarkan judul penelitian **“Efektifitas asas kontradiktur delimitasi pada proses pendaftaran tanah ditinjau dari undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok**

agraria (studi kasus di kantor pertanahan kabupaten Malang)”, penulis melakukan kegiatan penelitian dengan menggunakan metode penelitian hukum normatif-empiris, yaitu, penelitian yang mengkaji pelaksanaan atau implementasi ketentuan hukum positif (perundang-undangan) dan dokumen tertulis pada suatu setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat yang bertujuan untuk memastikan apakah hasil penerapan hukum pada peristiwa hukum tersebut sesuai atau tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.¹³

Penelitian ini menggunakan dua jenis data, data primer dan data sekunder. Studi kepustakaan dilakukan untuk mencari landasan teoritis dari permasalahan penelitian. Tujuan dan kegunaan studi kepustakaan pada dasarnya adalah menunjukkan jalan pemecahan penelitian.¹⁴ Data Primer yang diperoleh dari observasi langsung di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang terhadap proses pendaftaran tanah dan penerapan asas kontradiktur delimitasi. Data sekunder yaitu data yang diperoleh dari hasil penelahan kepustakaan atau penelahan terhadap berbagai literatur atau bahan hukum dalam penelitian yang diambil dari studi kepustakaan.¹⁵ Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan melalui studi pustaka, yaitu dengan mengkaji literature hukum terkait asas kontradiktur delimitasi dan menganalisis jurnal ilmiah dan karya tulis lainnya. Selain studi pustaka penelitian ini juga dilakukan dengan studi lapangan yaitu melakukan observasi erhadap proses pendaftaran tanah dan penerapan asas kontradiktur dlimitasi.

¹² Tamaulina Br Sembiring dkk, Buku Ajar Metodologi Penelitian (Teori dan Praktik), Karawang, Saba Jaya Publisher, 2023, hal 1

¹³ Muhaimin, Metode Penelitian Hukum, Mataram-NTB, Mataram University Press, 2020, hal 115

¹⁴ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum Suatu Pengantar*, Jakarta, Grafindo Persada, (2003), hlm. 114-115.

¹⁵ Soerjono Soekamto, *Pengantar Penelitian hukum*, Jakarta, UI-Press, 2008, hlm 51.

E. Hasil dan Pembahasan

Contradictoire Delimitatie atau asas kontradiktur delimitasi merupakan asas dalam tahapan proses permohonan sertipikat hak atas tanah (HAT) yang wajib dipenuhi, dimana pada saat proses pengukuran dilakukan wajib menghadirkan pemilik tanah yang bersebelahan dengan bidang tanah yang dimohonkan untuk menetapkan batas bidang tanah yang bersebelahan sesuai dengan kesepakatan pemilik bidang tanah yang dimohon penerbitan sertifikat dan disaksikan oleh Pemerintah setempat. Memasang dan menetapkan tanda batas pada titik sudut bidang tanah dan telah disetujui oleh pihak yang berbatasan.¹⁶ Kepastian hukum obyek hak atas tanah tidak akan terwujud jika tidak dilaksanakan asas Kontradiktur Delimitasi. Ketentuan mengenai asas ini terdapat dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 17, 18 dan 19 :

Pasal 17

1. Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan.
2. Dalam penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan.
3. Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharannya wajib dilakukan oleh

pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

4. Bentuk, ukuran, dan teknik penempatan tanda batas ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 18

1. Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau surat ukur/gambar situasi yang ada tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan.
2. Penetapan batas bidang tanah yang akan diberikan dengan hak baru dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atau atas penunjukan instansi yang berwenang.
3. Dalam menetapkan batas-batas bidang tanah Panitia Ajudikasi atau Kepala Kantor Pertanahan memperhatikan batas-batas bidang atau bidang-bidang tanah yang telah terdaftar dan surat ukur atau gambar situasi yang bersangkutan.
4. Persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dituangkan dalam suatu berita acara yang ditandatangani oleh mereka yang memberikan persetujuan.

¹⁶ Reza Anggarabumi & L. Jamilah, 2021, "Penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi Dalam Pendaftaran Tanah Hak Milik Di Kabupaten Bandung" Vol 7, No 2,

Fakultas Hukum Universitas Islam Bandung, Bandung, hal 599

5. Bentuk berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 19

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 serta pengukuran bidang tanahnya diupayakan untuk sementara dilakukan berdasarkan batas-batas yang menurut kenyataannya merupakan batas-batas bidang-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 maka pengukuran bidang tanahnya dan sementara dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
3. Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis membuat berita acara mengenai dilakukannya pengukuran sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) termasuk mengenai belum diperolehnya kesepakatan batas atau ketidakhadiran pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
4. Dalam gambar ukur sebagai hasil pengukuran sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibubuhkan catatan atau tanda yang menunjukkan bahwa batas-batas bidang tanah tersebut baru merupakan batas-batas sementara.
5. Dalam hal telah diperoleh kesepakatan melalui musyawarah mengenai batas-

batas yang dimaksudkan atau diperoleh kepastiannya berdasarkan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan diadakan penyesuaian terhadap data yang ada pada peta pendaftaran yang bersangkutan.

Pada dasarnya asas Kontradiktur Delimitasi adalah penerapan penetapan batas bidang secara kontradiktur. Asas kontradiktur Delimitasi dijadikan acuan dalam menentukan dan menetapkan bidang tanah pada saat pengukuran bidang tanah dalam proses persertipikatan bidang tanah. Di dalam pasal 19A Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 ditegaskan bahwa pemilik tanah wajib memasang tanda batas yang disepakati oleh pemilik tanah yang berbatasan dan pemilik tanah wajib menjaga dan memelihara tanda batas tanah tersebut. Hal ini mengisyaratkan agar penentuan batas bidang tanah yang sedang didaftar dalam penelitian data fisik di lapangan harus diketahui kebenarannya oleh pemilik tanah yang bersebelahan dengan turut menandatangani Surat Pernyataan Pemasangan Tanda Batas dan Persetujuan Pemilik yang Berbatasan.

Jika dikaitkan dengan teori efektivitas hukum dari Soerjono Soekanto, teori efektivitas hukum merupakan teori yang menjelaskan tingkat keberhasilan dan kegagalan pelaksanaan hukum beserta faktor yang mempengaruhinya. Menurut Soerjono Sekant, efektif adalah tingkat sejauh mana suatu kelompok dapat mencapai tujuannya. Sehingga dapat dikatakan efektif jika terdapat dampak hukum yang positif, pada saat itulah hukum mencapai sasarannya dalam membina ataupun mengubah perilaku masyarakat. Apabila masyarakat berperilaku sesuai dengan yang diharapkan atau dikehendaki

oleh peraturan perundang-undangan tersebut mencapai tujuan yang dikehendaki, maka efektivitas hukum atau peraturan perundang-undangan tersebut telah dicapai.

Berdasarkan hasil penelitian tentang Efektivitas Asas Kontradiktur Delimitasi pada Proses pendaftaran Tanah Ditinjau dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dikantor Pertanahan Kabupaten Malang diketahui bahwa langkah-langkah kegiatan pengukuran yang dilakukan dalam rangka pengumpulan data fisik tetap menerapkan asas kontradiktur Delimitasi. Sebelum Satgas Fisik melakukan pengukuran bidang tanah langkay yang dilakukan adalah memastikan tersedianya tanda batas bidang tanah berupa patok batas dengan mengkonfirmasi langsung ke pemohon bidang tanah, ini juga dibuktikan dengan Surat Pernyataan Pemasangan Tanda Batas dan Persetujuan Pemilik yang Berbatasan.

Pertanggungjawaban terhadap penerapan asas kontradiktur delimitasi sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang perubahan ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah tidak lagi sepenuhnya kepada petugas ukur atau Satgas Fisik. Hal ini dikarenakan pemohon sendirilah yang melampirkan Surat Pernyataan Pemasangan Tanda Batas dan Persetujuan Pemilik yang Berbatasan. Petugas Ukur hanya membacakan surat tersebut kepada pemohon dan pihak yang berkepentingan ketika akan dilakukan pengukuran dan penetapan batas. Gambar Ukur hanya mencantumkan tanda tangan pemohon/pemilik tanah, sedangkan untuk pihak yang bersebelahan bentuk persetujuan

terkait batas-batas bidang tanah termuat dalam Surat Pernyataan Pemasangan Tanda Batas dan Persetujuan Pemilik yang Berbatasan.

Penerapan hukum terhadap Asas Kontradiktur Delimitasi sudah memberikan kepastian hukum dan kemanfaatan bagi pemilik tanah dan tetangga berbatasan. Pemasangan tanda batas sudah sesuai dengan kepemilikan bidang tanah sehingga tercapai kepastian seberapa besar objek tanah yang dikuasai. Kemampuan para petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Malang dalam menerapkan asas Kontradiktur Delimitasi juga sudah sangat baik, para petugas yang bertugas terutama Petugas Ukur bisa membatalkan proses pengukuran karena asas Kontradiktur Delimitasi belum terpenuhi antara pemilik bidang tanah dengan tetangga berbatasan. Hanya saja terkadang tidak didukung penuh dengan tingkat kepatuhan dan kesadaran masyarakat dalam kewajiban pemasangan dan pemeliharaan tanda batas yaitu penerapan Asas Kontadiktur Delimitasi

Tingkat kesadaran masyarakat dalam penerapan asas Kontradiktur Delimitasi juga dilihat dari ketidak sesuaian antara Surat Pernyataan Pemasangan Tanda Batas dan Persetujuan Pemilik yang Berbatasan yang sudah ditandatangani dengan kenyataannya dilapangan yang banyak ditemui bidang tanah belum terpasang patok batasnya. Bahkan juga ditemui juga adanya perselisihan paham tentang batas bidang tanah dengan tetangga berbatasan yang sebenarnya semua sudah tandatangan disurat pernyataan pemasangan batas.

Permasalahan dan kendala-kendala tersebut dapat menimbulkan masalah dikemudian hari. Dalam menindaklanjuti keadaan tersebut pihak Kantor Pertanahan

Kabupaten Malang sudah melakukan langkah-langkah preventif antara lain yaitu sikap tegas terhadap permohonan yang masih dalam perselisihan batas berupa penutupan atau penangguhan berkas. Langkah lainnya untuk mengantisipasi kendala patok batas yang belum terpasang yaitu dengan menambahkan persyaratan dengan mencantumkan foto patok yang sudah terpasang beserta koordinat atau disebut juga *geotagging*.

Meskipun dalam penerapannya masih banyak kekurangannya, asas Kontradiktur Delimitasi memberikan keadilan bagi pemilik tanah dalam proses pendaftaran Tanah. Terpenuhinya asas Kontradiktur Delimitasi dalam pemasangan tanda batas memberikan kejelasan seberapa besar dan seberapa luas objek tanah yang dikuasai. Sehingga dari penerapannya diperoleh kepastian hak atas tanah serta kepastian objek dan kepastian subjeknya. sertifikat tanah sebagai alat bukti yang sah harus memberikan jaminan bahwa hak atas tanah tersebut dapat dipertahankan dan tidak dapat diganggu gugat. Pendaftaran tanah yang menghasilkan sertifikat merupakan wujud konkret dari kepastian hukum yang dijamin oleh UUPA 1960.

F. Kesimpulan dan Saran

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa penerapan asas kontradiktur delimitasi dalam proses pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang telah berjalan secara efektif dan sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021. Efektivitas tersebut tercermin dari diterapkannya kewajiban pemasangan tanda batas dan persetujuan pemilik tanah yang berbatasan sebelum pelaksanaan pengukuran. Namun demikian masih ditemukan hambatan berupa ketidaksesuaian antara dokumen

persetujuan batas dengan kondisi faktual di lapangan serta rendahnya kesadaran masyarakat dalam pemasangan dan pemeliharaan tanda batas. Oleh karena itu diperlukan peningkatan sosialisasi dan pengawasan serta optimalisasi penggunaan teknologi geotagging guna memperkuat kepastian hukum hak atas tanah dan mencegah terjadinya sengketa pertanahan di kemudian hari.

Berdasarkan kesimpulan yang ada maka penulis memberikan beberapa saran diantaranya meningkatkan sosialisasi kepada masyarakat mengenai seberapa pentingnya kewajiban pemasangan dan pemeliharaan tanda batas serta manfaat asas Kontradiktur Delimitasi dalam mencegah sengketa pertanahan. Saran juga diberikan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Malang untuk meningkatkan pengawasan terhadap pelaksanaan asas Kontradiktur Delimitasi dan memastikan kembali dokumen-dokumen yang dilampirkan sudah sesuai dengan keadaan lapangan serta lebih mengoptimalkan kembali penggunaan teknologi Geotagging dalam proses pendaftaran tanah sehingga dapat mencegah ketidaksesuaian dokumen pendaftaran tanah dengan keadaan di lapangan.

G. Daftar Pustaka

1. Buku:

- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, sinar Grafika, Jakarta, 2018, hal 1
- Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum Suatu Pengantar*, Jakarta, Grafindo Persada, (2003), hlm. 114-115
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan*

- Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta, 2003, hal. 24
- Dr.Isnaini dan Angggreni A. Lubis, Hukum Agraria: Kajian Komprehensif, Medan, Pustaka Prima,2022, hal 18 Muhaimin, Metode Penelitian Hukum, Mataram-NTB, Mataram University Press, 2020, hal 115
- Nia Kurniati, Hukum Agraria Sengketa Pertanahan Penyelesaian Melalui Arbitrase Dalam Teori dan Praktek, Refika Aditama, Bandung, 2016, hal 1
- Nuri Hidayati dkk, Hukum Agraria Pasca Reformasi, CV.Gita Lentera, Padang, 2024, hal.23
- Soerjono Soekamto, Pengantar Penelitian hukum, Jakarta, UI-Press, 2008, hlm 51 Tamaulina Br Sembiring dkk, Buku Ajar Metodologi Penelitian (Teori dan Praktik), Karawang, Saba Jaya Publisher, 2023, hal 1
- Waskito, dan Hadi, A, Pertanahan, Agraria, dan Tata Ruang, Jakarta, Kencana, 2017, hal 8.
- Keadilan Hukum Progresif". Yogyakarta: Thafa Media Hendriana, Tamara, and David Hardjo. "Perlindungan Hukum Tanah Ulayat Masyarakat Adat atas Klaim Sertifikat oleh Pihak Ketiga." *Unizar Law Review* 8.1 (2025): 21-37
- Isdiyana Kusuma Ayu, 2020, "Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Batu," *Mimbar Hukum - Fakultas Hukum Universitas Islam Malang*, Vol 31, no. 3, hal 348
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Reza Anggarabumi & Lina Jamilah, 2021, "Penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi Dalam Pendaftaran Tanah Hak Milik Di Kabupaten Bandung" *land is an important thing, because all activities related to land. This is as regulated in Article 33 Paragraph (3, Volume 7, No 2, Fakultas Hukum Universitas Islam Bandung, Bandung, hal 599*

2. Peraturan Prundang-Undangan:

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Undang-Undang Pokok Agraria No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

3. Jurnal/Artikel Ilmiah:

Ghaniyyu, Faris Faza, Yani Pujiwati, and Betty Rubiati. "Jaminan Kepastian Hukum Konversi Sertipikat Menjadi Elektronik Serta Perlindungannya Sebagai Alat Pembuktian."

Jurnal USM Law Review 5.1 (2022): 172-187

Handoko, W. (2014). Kebijakan Hukum Pertanahan "Sebuah Refleksi