



SKRIPSI

**IMPLEMENTASI ASAS *KONTRADIKTUR DELIMITASI* DALAM
PROSES PENERBITAN SERTIFIKAT TANAH
(STUDI DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN LOMBOK BARAT)**

Oleh:

LUKMANUL HAKIM

2020F1A253

PROGRAM STUDI HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM

MATARAM

2024

ABSTRAK

IMPLEMENTASI ASAS KONTRADIKTUR DELIMITASI DALAM PROSES PENERBITAN SERTIFIKAT TANAH (STUDI DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN LOMBOK BARAT)

Oleh : Lukmanul Hakim

Oleh Dosen Pembimbing : Sahrul dan Fitriani Amalia

Skripsi ini membahas tentang implementasi Asas Kontradiktur Delimitasi dalam proses Penerbitan Sertifikat Tanah Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat. Asas Kontradiktur Delimitasi adalah proses penetapan dan pemasangan tanda-tanda batas tanah dengan persetujuan dan kesepakatan oleh pihak-pihak yang berkepentingan, asas ini bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa pertanahan dikemudian hari. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana pengimplementasian Asas Kontradiktur Delimitasi dalam proses Penerbitan Sertifikat Tanah dan untuk mengetahui dan menganalisis apa saja yang dapat menjadi hambatan atau kendala dalam Pengimplementasian Asas ini. Jenis penelitian ini adalah penelitian Normatif dan Empiris dengan pendekatan Perundang-Undangan, Pendekatan Kasus dan pendekatan sosiologis, sedangkan teknik dan alat pengumpulan data yaitu dengan observasi, studi kepustakaan, dokumentasi dan wawancara dengan beberapa Pegawai Kantor Pertanahan, beberapa dari pemohon Penerbitan Sertifikat Tanah dan pihak-pihak terkait. Berdasarkan hasil penelitian ini, menunjukkan bahwa meskipun Asas ini sudah diwajibkan dalam berkas persyaratan permohonan Penerbitan Sertifikat Tanah oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat, namun dilapangan masih ada saja ditemukan pemohon yang tidak memasang tanda-tanda batas bidang tanahnya saat sebelum proses pengukuran dilakukan oleh petugas ukur Kantor Pertanahan. Sedangkan kendala dalam pengimplementasian asas ini adalah tidak hadirnya para pihak yang berkepentingan saat penetapan dan pemasangan tanda batas, pemohon tidak memasang tanda batas atau patok, bergesernya tanda batas atau patok oleh ulah oknum atau karena faktor alam, dan pada surat pernyataan pemasangan tanda batas dan persetujuan pemilik yang berbatasan, surat tersebut dianggap hanya sebagai formalitas untuk melengkapi berkas permohonan oleh karena itu kerap kali pemohon atau masyarakat sendiri yang menandatangani tanpa komunikasi dengan pihak-pihak terkait yang berkepentingan.

Kata kunci: *Pendaftaran Tanah, Asas Kontradiktur Delimitasi, Sertifikat Tanah, Kantor Pertanahan,*

ABSTRACT

**IMPLEMENTATION OF THE PRINCIPLE OF DELIMITATION
CONTRADICTION IN THE PROCESS OF ISSUING LAND CERTIFICATES
(A STUDY IN THE LAND OFFICE OF WEST LOMBOK DISTRICT)**

By: Lukmanul Hakim

By Supervisors: Sahrul and Fitriani Amalia

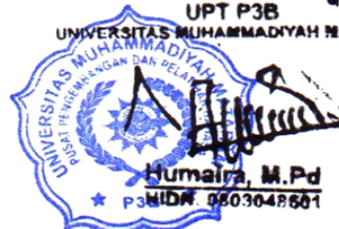
This thesis discusses the implementation of the Delimitation Contradiction Principle in the process of Issuing Land Certificates Study at the West Lombok Regency Land Office. The Delimitation Contradiction Principle is the process of determining and installing land boundary signs with the consent and agreement of the interested parties. This principle aims to prevent land disputes in the future. This research aims to determine how the Delimitation Contradiction Principle is implemented in issuing land certificates and to find out and analyze what can be an obstacle to implementing this principle. This type of research is normative and empirical with a legislative, case, and sociological approach. Simultaneously, the techniques and tools of data collection include observation, literature review, documentation, and interviews with various Land Office employees, applicants for Land Certificate Issuance, and related parties. Based on the results of this study, although this principle has been required in the file of requirements for the application for the issuance of land certificates by the West Lombok District Land Office, in the field, there are still applicants who do not install signs of the boundaries of their land parcels before the measurement process is carried out by the Land Office measuring officer. While the obstacles in implementing this principle are the absence of interested parties when determining and installing boundary marks, the applicant does not install boundary marks or stakes, shifting boundary marks or stakes by unscrupulous people or due to natural factors, and in the statement letter of installing boundary marks and approval of adjacent owners, the letter is considered only as a formality to complete the application file; therefore, often the applicant or the community itself signs it without communication with related interested parties.

Keywords: Land Registration, Delimitation Contradiction Principle, Land Certificate, Land Office,

**MENGESAHKAN
SALINAN FOTO COPY SESUAI ASLINYA
MATARAM**

**KEPALA
UPT P3B**

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Indonesia mengedepankan nilai serta norma hukum berikut kepastian, keadilan, serta kebermanfaatan hukum untuk menggapai kesejahteraan masyarakat serta negara. Hal ini khususnya termuat pada Pasal 33 ayat 3: “Tanah, air, serta kekayaan alam dikuasai oleh negara dikuasai serta dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.”¹

Tanah memainkan peran penting pada kehidupan masyarakat. Seiring dengan bertambahnya jumlah populasi serta meningkatnya kebutuhan akan tanah akibat pembangunan, maka kebutuhan akan tanah menjadi tidak mencukupi. Mengingat sangat pentingnya peranan tanah bagi keberlangsungan hidup manusia, maka sudah sepatutnya peraturan tentang pertanahan diatur secara lengkap. Salah satu faktor penting dalam mewujudkan ketertiban di bidang pertanahan ialah dengan adanya kepastian hukum, khususnya terkait dengan kepemilikan hak atas tanah oleh perorangan maupun kelompok.

Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria telah diatur mengenai kewajiban pemilik tanah agar melaksanakan pendaftaran hak atas tanah yang dimilikinya. Pendaftaran tanah itu juga bertujuan agar pemilik tanah dapat memperoleh kepastian hukum terhadap status bidang

¹ Undang-Undang Dasar Negara republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 33 ayat (3)

tanahnya. Sebagai bagian dari pelaksanaan Pasal 38 Undang-Undang Pokok Agraria oleh karenanya pemerintah mengeluarkan kebijakan tentang pendaftaran tanah dengan mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang selanjutnya diperbaharui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.²

Pendaftaran tanah seperti tertuang didalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang dimaksud dengan Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan serta teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk data dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.³

Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilakukan dengan cara melakukan pendaftaran tanah secara sporadik dan sistematis. Dalam pendaftaran tanah secara sporadik, pemohon pendaftaran tanah baik itu yang berupa perserorangan ataupun massal menyiapkan berkas-berkas atau dokumen-dokumen yang diperlukan sebagai persyaratan, kemudian menghadap ke kantor badan pertanahan kabupaten/kota setempat guna mengajukan permohonan supaya bidang tanah

²Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenadmedia Group) hlm.5

³ Pasal 1 angka 1 PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

miliknya didaftarkan untuk diterbitkan sertifikat hak atas tanah, serta memikul semua beban biaya yang dilimpahkan kepada pemohon tersebut.⁴

Sementara itu, Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia menggunakan rencana kerja tahunan jangka panjang serta berkesinambungan untuk melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis. Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis, pendaftaran tanah dilakukan pada wilayah-wilayah yang telah ditentukan Menteri terkait.⁵

Pada prosedur pendaftaran tanah seperti yang tertera pada Pasal 19 ayat (2) langkah pertama yang dikerjakan adalah pengukuran, tetapi sebelum melakukan pengukuran batas-batas tanah wajib telah dipasang tanda-tanda batas serta ditetapkan batas-batasnya melalui suatu asas yang disebut asas kontradiktur delimitasi (*contradictoire delimitatie*).⁶

Asas kontradiktur delimitasi merupakan asas yang dipergunakan pada proses pendaftaran tanah oleh pemegang hak atas tanah atau pemohon dengan mengharuskan pemegang hak atas tanah atau pemohon tersebut agar memperhatikan penempatan, penetapan serta pemeliharaan tanda batas atau patok serta batas-batas bidang tanahnya secara kontradiktur atau berdasarkan kesepakatan serta persetujuan pihak-pihak yang berkepentingan atau pihak

⁴ Urip Santoso, Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah, Jakarta: kencana Prenada Media Group, cetakan pertama, 2010, hlm.

⁵Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia “Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya”, Jakarta: Djambatan, 2008, hlm.478.

⁶Widhi Handoko, Kebijakan Hukum Pertanahan “Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif” Yogyakarta: Thafa Media, cet. Kel-1, 2014, hlm. 242.

bersangkutan yang dalam hal tersebut merupakan pemilik bidang tanah berbatasan dengan bidang tanah yang dimilikinya.

Dalam rangkaian pelaksanaan Pendaftaran Tanah oleh Pemerintah, kewenangannya telah dilimpahkan kepada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN.RI), dengan Kantor-Kantor Wilayah dan Kantor-Kantor Pertanahan yang tersebar di seluruh wilayah kepulauan Indonesia. Asas *Contradictoire Delimitatie* mengharuskan calon pemegang hak atau pemohon agar memasang tanda-tanda batas disetiap titik sudut batas bidang tanahnya serta tentunya dengan persetujuan oleh para pihak yang berbatasan. Sebelum akan dilakukan pengukuran oleh petugas ukur dari Kantor Pertanahan, terlebih dahulu harus ditentukan dan ditetapkan batasnya.

Asas Kontradiktur Delimitasi sebagai prinsip dasar yang menjamin bahwa semua pihak yang berkepentingan harus diberi kesempatan untuk memberikan pendapat atau keberatan terhadap suatu permohonan atau proses administratif yang dapat mempengaruhi hak atau kepentingannya. Asas ini tidak hanya untuk mendasari transparansi dan keadilan pada saat proses administratif, tetapi juga menjadi landasan untuk menghindari terjadinya potensi sengketa hukum di kemudian hari khususnya di bidang pertanahan.

Namun dalam praktiknya masih terdapat masalah-masalah yang dapat di temukan di lapangan seperti kondisi Masyarakat di Kabupaten Lombok Barat dalam melakukan pendaftaran tanah untuk diterbitkan sertifikat memiliki tingkat respon yang lemah, kurangnya keperhatian masyarakat dalam menjaga tanda

batas tanahnya, kemudian tumpang tindih atau *overlapping* batas-batas bidang tanah, karena batas-batas bidang tanah yang tidak jelas yang diakibatkan oleh pemilik bidang tanah yang tidak menjaga batas-batas tanahnya dengan baik. Kemudian terdapat perselisihan internal antara pemilik tanah dengan pemilik tanah yang berbatasan, sehingga pada saat pelaksanaan penetapan batas pemilik tanah yang berbatasan menolak hadir dan tidak menandatangani surat pernyataan persetujuan serta pemasangan tanda batas-batas bidang tanah, yang mengakibatkan proses pengukuran tidak dapat berjalan dengan baik sehingga proses penerbitan sertifikat hak atas tanah tidak dapat dilakukan.

Oleh sebab itu dirasa perlu adanya suatu penelitian untuk mengkaji secara mendalam tentang implementasi asas kontradiktur delimitasi dalam proses penerbitan sertifikat tanah, serta apa saja kendala-kendala yang dihadapi dalam pengimplementasian asas ini dalam proses penerbitan sertifikat tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat.

Dengan demikian maka penulis tertarik untuk meneliti tentang “IMPLEMENTASI ASAS *KONTRADIKTUR DELIMITASI* DALAM PROSES PENERBITAN SERTIFIKAT TANAH STUDI DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN LOMBOK BARAT”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada pendahuluan diatas maka penulis merumuskan dan mengangkat beberapa pokok permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana Implementasi Asas Kontradiktur Delimitasi dalam proses Penerbitan Sertifikat Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat ?
2. Apa Saja Kendala dalam Pengimplementasian Asas Kontradiktur Delimitasi dalam proses Penerbitan Sertifikat Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui Implementasi Asas Kontradiktur Delimitasi dalam proses Penerbitan Sertifikat Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat.
2. Untuk mengetahui apa saja kendala dalam Pengimplementasian Asas Kontradiktur Delimitasi pada proses Penerbitan Sertifikat Tanah di kantor Pertanahan Kabupaten Lombok barat.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian adalah diharapkan dapat membawa manfaat baik secara teoritis maupun praktis. Kelebihan dari penelitian ini adalah:

1. Secara teoritis penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan kepada penulis dan pembaca tentang pengetahuan di bidang hukum perdata khususnya yang berkaitan dengan penerapan asas kontradiktur delimitasi dalam proses penerbitan sertifikat tanah.

2. Secara praktis melalui penelitian ini penulis dapat memperoleh wawasan dan wawasan baru, yang menjadi masukan dan informasi bagi masyarakat umum yang masih awam dengan ilmu hukum, khususnya terkait penerapan asas kontradiktur delimitasi dalam proses penerbitan sertifikat tanah.
3. Secara akademis penelitian ini dilakukan untuk memenuhi salah satu syarat dalam mencapai kebulatan studi Starta Satu (S1) pada Jurusan Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Mataram



E. Orisinalitas Penelitian

No	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Rumusan Masalah	Hasil Penelitian	Perbedaan
1	Synthia Retno Eryska	Pelaksanaan Asas Kontradiktur Delimitasi Dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kabupaten Gunungkidul	Bagaimana Pelaksanaan Asas Kontradiktur Delimitasi Dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kabupaten Gunungkidul	Pelaksanaan Asas Kontradiktur Delimitasi Dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kabupaten Gunungkidul Belum Berjalan Sesuai Dengan Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran	Perbedaan Synthia Retno Eryska meneliti tentang Pelaksanaan Asas Kontradiktur Delimitasi Dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kabupaten Gunungkidul sedangkan Penulis Lukmanul Hakim meneliti tentang

				Tanah.	Pelaksanaan Asas Kontradiktur Delimitasi Dalam Proses Penerbitan Sertifikat Tanah Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat.
2	Firda Rahmalinda	Penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi Pada Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kabupaten Pati	Bagaimanakah Pelaksanaan Asas Kontradiktur Delimitasi Dalam Proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kabupaten Pati	Pelaksanaan Asas Kontradiktur Delimitasi Khususnya Dalam Proses Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Lengkap Pada Umumnya Sudah Berjalan	Perbedaan Firda Rahmalinda meneliti tentang Penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Pati sedangkan Lukmanul

			Bagaimanakah Akibat Hukum Apabila Asas Kontradiktur Delimitasi Jika Tidak Diterapkan Dalam Proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap	Dengan Baik. Akibat Hukum Jika 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	Hakim meneliti tentang Penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi dalam proses Penerbitan Sertifikat Tanah Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat.
--	--	--	--	--	--

				Konflik Pertanahan Di Kemudian Hari.	
3	Trigita Tiku	Pelaksanaan Asas Kontradikur Delimitasi Dalam Proses Pendaftaran Tanah Di Kota Makassar	Bagaimanakah Penerapan Asas Contradictoire Delimitatie Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Di Kota Makassar. Adakah Faktor-Faktor Yang Menghambat Penerapan Asas Contradictoire	Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 19 s/d Pasal 23. Pendaftaran Asas Contradicture Delimitatie Dalam Penetapan Batas Pada Proses Pendaftaran Tanah Di Kota	Perbedaan Trigita Tiku meneliti tentang Pelaksanaan Asas Kontradiktur Delimitasi dalam proses Pendaftaran Tanah Di Kota Makasar sedangkan Penulis Lukmanul Hakim meneliti tentang Penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi dalam

			<p>Delimitatie Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Di Kota Makassar. Bagaimanakah Implikasi Hukum Jika Asas Contradictoire Delimitatie Tidak Dilaksanakan Sesuai Dengan Aturannya.</p>	<p>Makassar Belum Berjalan Sebagaimana Mestinya.</p>	<p>proses Penerbitan Sertifikat Tanah Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat.</p>
--	--	--	---	--	--

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Adapun kesimpulan yang dapat diperoleh dalam penelitian ini adalah :

1. Pengimplementasian Asas Kontradiktur Delimitasi dalam proses Penerbitan Sertifikat Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat.

Pengimplementasian Asas Kontradiktur Delimitasi dalam proses penerbitan sertifikat tanah belum sepenuhnya di terapkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat. Walaupun jumlah Sengketa Pertanahan dan Sengketa Batas yang masuk relatif sedikit tetapi dilapangan masih ditemukan kurangnya peran serta dari pemohon atau masyarakat Kabupaten Lombok Barat dalam penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi dimana saat dilakukan proses pengukuran pemohon atau masyarakat masih ada yang tidak memasang patok atau tanda batas serta tidak hadir menyaksikan proses penetapan batas-batas tanah maupun pengukuran bidang tanah tersebut.

2. Kendala Pengimplementasian Asas Kontradiktur Delimitasi dalam proses Penerbitan Sertifikat Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat.

Kendala dalam pengimplementasian asas ini adalah tidak hadirnya para pihak yang berkepentingan saat proses penetapan dan pemasangan tanda batas oleh petugas ukur kantor pertanahan saat

akan melakukan pengukuran, pemohon tidak memasang patok atau tanda batas, kurangnya kesadaran Masyarakat tentang pentingnya asas kontradiktur delimitasi dilakukan sebelum proses pengukuran, bergesernya patok atau tanda batas oleh ulah oknum yang tidak bertanggung jawab dan karena faktor alam seperti bergesernya atau hilangnya patok atau tanda batas akibat banjir, gempa bumi, tanah longsor dan lain sebagainya. Hambatan lain yaitu Surat pernyataan pemasangan tanda batas dan persetujuan pemilik yang berbatasan oleh pemilik bidang tanah atau pemohon hanya untuk sekedar formalitas saja untuk melengkapi berkas permohonan, padahal dilapangan ditemukan pemohon sendiri yang menandatangani surat tersebut tanpa komunikasi lebih lanjut dengan para pihak yang berbatasan atau pihak yang berkepentingan. Hal-hal tersebutlah yang dapat memicu timbulnya sengketa pertanahan dikemudian hari yang utamanya adalah tentang sengketa batas.

B. Saran

1. Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat sebaiknya mengadakan berbagai rangkaian proses sosialisasi kepada masyarakat untuk mengetahui tentang pentingnya mendaftarkan tanah dan juga menjaga batas-batas bidang tanahnya. Sosialisasi perlu untuk dilakukan agar memberikan pengarah dan pemahaman kepada masyarakat untuk mendukung rangkaian kegiatan dari pemerintah khususnya tentang pertanahan. Hal tersebut dapat terlaksana apabila ada komitmen dan kerjasama yang baik antara Kementrian ATR/BPN dengan BPN ditingkat wilayah sampai dengan tingkat Kabupaten/Kota. Sosialisasi atau edukasi juga harus dilakukan secara merata pada daerah yang ada di Kabupaten Lombok Barat terutama diwilayah-wilayah yang terpencil.
2. Kepada pemohon atau masyarakat seharusnya mengetahui peranan penting yang harus pemohon atau masyarakat lakukan untuk kepentingan bersama. Peran penting pemohon atau masyarakat dibuktikan dengan partisipasi masyarakat pada proses penetapan batas bidang tanah dan pemasangan patok atau tanda batas. Wujud partisipasinya untuk hadir dan menyaksikan proses penetapan batas-batas bidang tanah hal ini bertujuan untuk mencegah sengketa dikemudian hari.