

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Penetapan batas tanah merupakan langkah penting dalam proses pendaftaran tanah yang berfungsi memastikan batas fisik dan yuridis dari suatu bidang tanah. Tahapan ini menjadi dasar bagi penyusunan peta bidang tanah, pengukuran, hingga penerbitan sertifikat hak atas tanah. Tanpa adanya kejelasan batas, pendaftaran tanah tidak dapat menjamin kepastian hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) nomor 5 tahun 1960 dan pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, pasal 1. Dalam praktiknya pendaftaran tanah tanpa disertai penetapan batas tanah yang valid beresiko menimbulkan tumpang tindih hak atas tanah serta melemahkan kekuatan bukti hukum dari sertifikat yang diterbitkan.<sup>1</sup>

Dalam pelaksanaannya, pendaftaran tanah yang tidak didukung oleh penetapan batas yang jelas berpotensi memicu berbagai masalah hukum. Salah satunya ialah tumpang tindih klaim kepemilikan yang dapat berkembang menjadi sengketa antar pemilik tanah. Selain itu, ketiadaan batas yang pasti juga mengurangi nilai pembuktian sertifikat tanah, sehingga dokumen tersebut menjadi kurang efektif dalam melindungi hak pemilik. Oleh karena itu penetapan batas tanah yang akurat dan sah secara hukum mutlak diperlukan guna mencegah konflik penguasaan dan memperkuat kepastian hak atas tanah.

---

<sup>1</sup> Wijaya, Gede Agus Angga. *Tinjauan Yuridis Terhadap Penetapan Batas Bidang Tanah Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Pertama Kali di Indonesia*. Diss. Universitas Mahasaraswati Denpasar, 2022

Hal ini sejalan dengan tujuan pendaftaran tanah menurut UUPA dan PP No. 24 tahun 1997, yaitu memberikan perlindungan hukum yang jelas dan menghindari sengketa dikemudian hari. Tanpa langkah ini, sertifikat tanah hanya menjadi dokumen administratif tanpa kekuatan hukum yang memadai.

Untuk mencegah sengketa batas tanah, sistem hukum pertanahan di Indonesia menerapkan adanya asas *contradictoire delimitatie* yang dimana mengharuskan kehadiran dan kesepakatan pihak-pihak berbatasan dalam proses pengukuran dan pemasangan tanda batas. Asas ini tidak hanya bersifat prosedural tetapi juga memiliki dasar hukum yang kuat, sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021 khususnya dalam pasal 19A – 19B. Tanpa adanya kesepakatan dari pihak-pihak yang berbatasan, penetapan tanda batas dianggap tidak sah secara hukum.

Berdasarkan Permen ATR/BPN No. 16 Tahun 2021, persetujuan antar pemilik tanah yang berbatasan harus dituangkan dalam bentuk surat pernyataan bersama yang ditandatangani oleh semua pihak terkait. Dokumen ini menjadi salah satu syarat wajib dalam pengajuan permohonan pendaftaran tanah. Maka dari itu asas *contradictoire delimitatie* tidak hanya berfungsi sebagai norma etis melainkan juga sebagai instrumen hukum yang mengikat dan menjamin validitas administrasi suatu bidang tanah.

Penerapan asas ini menegaskan bahwa kesepakatan antar pemilik tanah bukanlah sekedar formalitas saja melainkan unsur penting yang menentukan keabsahan suatu proses pendaftaran tanah. Pasal 19A Permen ATR/BPN No 16 Tahun 2021 secara tegas menyatakan bahwa tanda batas tanah hanya diakui

secara hukum jika disertai persetujuan tertulis dari pihak yang berbatasan. Dengan demikian prinsip *contradictoire delimitatie* berperan sebagai mekanisme pengaman untuk meminimalisir konflik dan memperkuat kepastian hukum dalam administrasi pertanahan.<sup>2</sup>

Dalam praktiknya, penerapan asas *contradictoire delimitatie* kerap menemui berbagai kendala salah satu hambatannya adalah seringnya terjadi ketidakhadiran pemilik tanah yang berbatasan saat proses pengukuran berlangsung. Akibatnya petugas pengukur dari kantor pertanahan terpaksa hanya menyerahkan formulir gambar ukur tanpa adanya konfirmasi langsung di lokasi. Hal ini jelas bertentangan dengan prinsip partisipatif yang menjadi jiwa asas ini.<sup>3</sup> Pelaksanaan semacam ini tidak hanya melemahkan esensi dari asas *contradictoire delimitatie* tetapi juga menciptakan kelemahan hukum yang berpotensi memicu sengketa batas tanah di kemudian hari. Ketidakhadiran para pihak dalam proses penetapan batas dapat menimbulkan klaim yang saling bertentangan ketika suatu saat muncul perbedaan persepsi mengenai garis batas yang sebenarnya.

Faktor lain yang turut menghambat asas ini ialah masih rendahnya pemahaman masyarakat tentang prosedur pendaftaran tanah secara umum. Minimnya literasi hukum di bidang pertanahan ditambah dengan kurang intensifnya sosialisasi dari pihak berwenang, semakin memperumit pelaksanaan ideal dari asas *contradictoire delimitatie* dilapangan. Kondisi ini

---

<sup>2</sup> Permen ATR/BPN No 16 Tahun 2021 Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

<sup>3</sup> Sahuleka, Onesimus, et al. "Penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi di Kantor Pertanahan Kota Jayapura." *Socius: Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial* 1.4 (2023).

menuntut adanya upaya lebih serius dalam memberikan pemahaman kepada masyarakat tentang pentingnya partisipasi aktif dalam proses penetapan batas tanah.

Permasalahan batas tanah semakin rumit akibat beberapa faktor struktural termasuk adanya tumpang tindih klaim kepemilikan, dokumen atau peta lama yang hilang serta penerapan tidak sehat oleh oknum yang memanfaatkan celah administrasi. Kondisi ini menciptakan kerumitan tersendiri dalam penyelesaian sengketa pertanahan terutama di daerah yang sedang mengalami perkembangan pesat. Temuan penelitian oleh Aziza Putri (2023) di kabupaten sukoharjo mengungkapkan bahwa akar masalah sengketa batas tanah umumnya bersumber dari tiga hal utama yaitu kesalahpahaman antar pihak, kurangnya pengetahuan tentang hukum pertanahan serta adanya upaya-upaya manipulatif dari oknum tertentu.

Pola serupa sangat mungkin terjadi diberbagai wilayah indonesia, termasuk daerah urban seperti kota madiun yang saat ini mengalami pertumbuhan wilayah signifikan.<sup>4</sup> Kejadian ini semakin krusial mengingat tingginya permintaan akan penguasaan tanah di daerah-daerah yang sedang berkembang pesat. Kota madiun, sebagai salah satu contoh, menghadapi tantangan besar dalam mengelola konflik batas tanah di tengah dinamika pembangunan dan tekanan terhadap sumber daya lahan yang semakin terbatas.

---

<sup>4</sup> Putri, Jauhara Berliana Aziza, Rahayu Subekti, and Purwono Sungkowo Raharjo. "Analisis Penyelesaian Sengketa Tentang Batas Tanah Pada Sertifikat Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo." *Eksekusi: Jurnal Ilmu Hukum dan Administrasi Negara* 1.3 (2023): 181- 196.

Temuan penelitian tersebut menunjukkan urgensi untuk memperkuat sistem pendaftaran tanah guna mencegah potensi sengketa di masa depan.

Oleh karena itu penting dilakukan penelitian untuk mengukur sejauh mana asas *contradictoire delimitatie* benar-benar diterapkan dan berfungsi secara efektif dalam penerapan penetapan batas bidang tanah di kantor pertanahan kota madiun. Penelitian ini bertujuan untuk menjawab pertanyaan: bagaimana efektivitas asas *contradictoire delimitatie* telah diterapkan dalam penetapan batas bidang tanah di kota Madiun sesuai dengan ketentuan yang berlaku, serta hambatan dan upaya apa saja yang dihadapi dalam proses tersebut. Selain itu penelitian ini juga berupaya mengevaluasi efektivitas asas tersebut dalam mendukung kepastian hukum dan mencegah sengketa tanah di lapangan.

Penelitian ini menjadi relevan karena belum banyak kajian empiris yang secara khusus membahas efektivitas penerapan asas *contradictoire delimitatie* ditingkat daerah, terutama di kantor pertanahan kota madiun yang menjadi pelaksana langsung kebijakan. Oleh karena itu, penelitian ini berjudul **“Efektivitas Penerapan Asas *Contradictoire Delimitatie* Dalam Penetapan Batas Bidang Tanah (Studi Di Kantor Pertanahan Kota Madiun**

## B. Penelitian Terdahulu

Dalam menunjang penelitian ini, penulis merujuk pada beberapa penelitian sebelumnya yang relevan dalam penerapan asas *contradictoire delimitatie* dalam penetapan batas tanah. Penelitian – penelitian tersebut menjadi landasan bagi penulis untuk mengetahui sejauh mana persoalan tentang penerapan asas *contradictoire delimitatie* telah di bahas, serta untuk menunjukkan posisi kebaruan (novelty) dari penelitian ini.

Penelitian yang dilakukan oleh Lukman hakim (2024) dengan judul "*Implementasi Asas Kontradiktur Delimitasi dalam Proses Penerbitan Sertifikat Tanah (Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat)*" menggunakan metode yuridis empiris. Persamaannya dengan penelitian yang akan dilakukan adalah sama-sama membahas penerapan asas kontradiktur delimitasi dalam pendaftaran tanah. Namun, perbedaannya terletak pada lokasi penelitian dan fokus pembahasan. Penelitian ini lebih berfokus pada proses penerbitan sertifikat tanah, sedangkan penelitian yang akan dilakukan akan mengevaluasi efektivitas penerapan asas *contradictoire delimitatie* dalam mendukung kepastian hukum dan mencegah sengketa batas bidang tanah serta Menganalisis pelaksanaan dan hambatan dalam penerapan asas *contradictoire delimitatie* dalam penetapan batas bidang tanah di Kantor Pertanahan Kota Madiun.

Penelitian yang dilakukan oleh Anisyah Cempaka Sari (2021) dengan judul "*Efektivitas Asas Kontradiktur Delimitasi Dalam Proses Pendaftaran Hak Atas Tanah Di Indonesia*" membahas efektivitas asas kontradiktur

delimitasi dalam pendaftaran tanah di Indonesia secara normatif. Ia menekankan pentingnya asas ini untuk menjamin kepastian hukum dan mencegah sengketa, namun juga mencatat bahwa penerapannya sering kali tidak konsisten dengan aturan yang berlaku. Penelitian tersebut bersifat umum dan tidak menggambarkan penerapan di lapangan. Sementara itu penelitian yang dilakukan oleh penulis ini mengambil pendekatan empiris dengan fokus pada Kota Madiun untuk mengetahui sejauh mana asas *contradictoire delimitatie* diterapkan secara nyata, termasuk hambatan dan dampaknya terhadap kepastian hukum.

Dalam penelitian berjudul "*Penerapan Azas Contradictoire Delimitatie dalam Pengukuran Bidang Tanah di Kabupaten Kendal*", Asri Rochmani (2021) menggunakan metode yuridis empiris. Persamaannya adalah sama-sama membahas asas kontradiktur delimitasi dalam konteks pendaftaran tanah. Namun, penelitian ini lebih membahas Untuk mengetahui penerapan asas *contradictoire delimitatie* dalam pelaksanaan pengukuran bidang-bidang tanah untuk menjamin kepastian hak atas tanah di Kabupaten Kendal serta mengetahui akibat yang timbul dari penerapan asas *contradictoire delimitatie* dalam kegiatan pengukuran bidang-bidang tanah di Kabupaten Kendal. Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh penulis ialah Mengevaluasi efektivitas penerapan asas *contradictoire delimitatie* dalam mendukung kepastian hukum dan mencegah sengketa batas bidang tanah serta Menganalisis pelaksanaan dan hambatan dalam penerapan asas *contradictoire*

*delimitatie* dalam penetapan batas bidang tanah di Kantor Pertanahan Kota Madiun.

### C. Perumusan Masalah

Dari latar belakang yang telah peneliti paparkan, maka perumusan masalah yang diambil sebagai berikut :

1. Bagaimana efektivitas penerapan asas *contradictoire delimitatie* dalam mendukung kepastian hukum atas batas bidang tanah di Kota Madiun?
2. Apa hambatan & upaya penerapan asas *contradictoire delimitatie* dalam penetapan batas bidang tanah di Kota Madiun?

### D. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini yang hendak dicapai adalah sebagai berikut:

1. Mengevaluasi efektivitas penerapan asas *contradictoire delimitatie* dalam mendukung kepastian hukum dan mencegah sengketa batas bidang tanah.
2. Menganalisis hambatan dan upaya dalam penerapan asas *contradictoire delimitatie* dalam penetapan batas bidang tanah di Kota Madiun.

### E. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini yaitu :

1. Manfaat Teoritis  
Memberikan kontribusi ilmiah terhadap pengembangan kajian hukum agraria, khususnya dalam pembahasan mengenai asas *contradictoire delimitatie* dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia.
2. Manfaat Praktis

- a. Menjadi bahan evaluasi bagi Kantor Pertanahan Kota Madiun dalam meningkatkan kualitas layanan pengukuran dan penetapan batas bidang tanah agar sesuai dengan prinsip *contradictoire delimitatie*.
- b. Memberikan pemahaman kepada masyarakat mengenai pentingnya keterlibatan aktif dalam proses penetapan batas tanah guna menjamin kepastian hukum atas hak milik mereka.

## **F. Kegunaan Penelitian**

### **1. Kegunaan Teoritis**

- a. Memberikan kontribusi ilmiah dalam pengembangan kajian hukum agraria, khususnya dalam hal efektivitas penerapan asas *contradictoire delimitatie* dalam penetapan batas bidang tanah.
- b. Menjadi rujukan bagi mahasiswa, akademisi, dan peneliti lain yang tertarik melakukan penelitian lanjutan dalam bidang hukum pertanahan dengan pendekatan empiris atau studi kasus lokal.

### **2. Kegunaan Praktis**

- a. Memberikan gambaran nyata kepada Kantor Pertanahan Kota Madiun terkait pelaksanaan asas *contradictoire delimitatie*, serta hambatan yang dihadapi dalam upaya menerapkannya secara konsisten di lapangan.
- b. Menumbuhkan kesadaran hukum masyarakat terhadap pentingnya keterlibatan langsung dalam proses pengukuran batas bidang tanah untuk menjamin kepastian hukum atas hak milik mereka.

## G. Metode Penelitian

Dalam penulisan proposal penelitian ini, dengan ini dapat di sebutkan manfaatnya sebagai berikut:

### 1. Metode Pendekatan

Jenis metode dalam penulisan ini menggunakan metode penelitian hukum yuridis empiris, yaitu pendekatan yang dilakukan dengan meneliti data sekunder terlebih dahulu berupa peraturan perundang-undangan dan dokumen hukum yang berkaitan dengan penerapan asas *contradictoire delimitatie* dalam penetapan batas bidang tanah. Selanjutnya dilanjutkan dengan pengumpulan data primer yang diperoleh dari hasil wawancara langsung dengan pihak-pihak terkait di Kantor Pertanahan Kota Madiun.

Pendekatan ini bertujuan untuk sejauh mana asas *contradictoire delimitatie* telah diterapkan dalam penetapan batas bidang tanah di kantor pertanahan kota madiun sesuai dengan ketentuan yang berlaku, serta hambatan apa saja yang dihadapi dalam proses tersebut. Selain itu penelitian juga berupaya mengevaluasi efektivitas asas tersebut dalam mendukung kepastian hukum dan mencegah sengketa tanah di lapangan.<sup>5</sup>

### 2. Alasan Memilih Tempat Penelitian

Kota Madiun dipilih sebagai lokasi penelitian karena masih menghadapi berbagai tantangan dalam proses penetapan batas tanah, termasuk kurangnya keterlibatan masyarakat dan konflik batas wilayah antar bidang tanah dalam penetapan batas tanah, sehingga menjadi lokasi

Dalam penulisan proposal penelitian ini, dengan ini dapat di sebutkan manfaatnya sebagai berikut:

### **3. Metode Pendekatan**

Jenis metode dalam penulisan ini menggunakan metode penelitian hukum yuridis empiris, yaitu pendekatan yang dilakukan dengan meneliti data sekunder terlebih dahulu berupa peraturan perundang-undangan dan dokumen hukum yang berkaitan dengan penerapan asas *contradictoire delimitatie* dalam penetapan batas bidang tanah. Selanjutnya dilanjutkan dengan pengumpulan data primer yang diperoleh dari hasil wawancara langsung dengan pihak-pihak terkait di Kantor Pertanahan Kota Madiun.

Pendekatan ini bertujuan untuk sejauh mana asas *contradictoire delimitatie* telah diterapkan dalam penetapan batas bidang tanah di kantor pertanahan kota madiun sesuai dengan ketentuan yang berlaku, serta hambatan apa saja yang dihadapi dalam proses tersebut. Selain itu penelitian juga berupaya mengevaluasi efektivitas asas tersebut dalam mendukung kepastian hukum dan mencegah sengketa tanah di lapangan.<sup>5</sup>

### **4. Alasan Memilih Tempat Penelitian**

Kota Madiun dipilih sebagai lokasi penelitian karena masih menghadapi berbagai tantangan dalam proses penetapan batas tanah, termasuk kurangnya keterlibatan masyarakat dan konflik batas wilayah antar bidang tanah dalam penetapan batas tanah, sehingga menjadi lokasi

---

<sup>5</sup> Syahputra, M. R. (2024). *Metodologi Penelitian Hukum dalam Menyelesaikan Problematika Hukum Kontemporer. Jurisprudensi: Jurnal Ilmu Hukum*, 1(2), hlm. 89-106.

yang relevan untuk mengevaluasi efektivitas penerapan asas *contradictoire delimitatie* dalam penetapan batas tanah.

## 5. Jenis Data

### a. Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh langsung dari lapangan melalui interaksi dengan responden dan narasumber, yang dikumpulkan berdasarkan hasil wawancara.<sup>6</sup>

### b. Data Sekunder

Data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan yang mencakup peraturan perundang-undangan (seperti Undang-Undang Pokok Agraria, Peraturan Menteri ATR/BPN), buku, jurnal ilmiah, artikel hukum, serta dokumen resmi lain yang berkaitan dengan asas *contradictoire delimitatie* dalam penetapan batas bidang tanah.<sup>7</sup>

## 6. Teknik Pengumpulan Data Penelitian

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dapat dilakukan dengan cara:

- a) Wawancara (Interview), yaitu pengumpulan data primer berupa hasil wawancara langsung dengan Bapak Yanuar selaku petugas pada seksi pengukuran dan penetapan batas bidang tanah, Ibu Yani selaku petugas bagian tata usaha serta pihak lain yang terlibat dalam praktik

---

<sup>6</sup> Hehanussa, D. J., Sopacua, M. G., Surya, A., Titahelu, J. A. S., Monteiro, J. M., Siregar, R. A., & Irwanto, I. (2023). *Metode Penelitian Hukum*, hlm 49

<sup>7</sup> Benuf, K., & Azhar, M. (2020). *Metodologi penelitian hukum sebagai instrumen mengurai permasalahan hukum kontemporer*. *Gema Keadilan*, 7(1), 20-33.

penetapan batas tanah, guna memperoleh data yang aktual dan faktual.<sup>8</sup>

- b) Studi Kepustakaan (Library Research), yaitu pengumpulan data sekunder dengan cara membaca, menelaah, dan mengutip literatur terkait peraturan perundang-undangan, buku-buku hukum, jurnal ilmiah, serta hasil penelitian sebelumnya.

## 7. Teknik Analisa Data

Dalam penelitian ini, teknik analisis data yang digunakan adalah analisis data secara kualitatif. Analisis data kualitatif dilakukan dengan cara mereduksi data, menyajikan data, dan kemudian menarik kesimpulan berdasarkan data-data yang telah diperoleh baik dari studi lapangan maupun studi kepustakaan.

Adapun tahapan teknik analisis data dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

### a) Reduksi Data

Data yang diperoleh dari hasil wawancara di Kantor Pertanahan Kota Madiun dan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan asas *contradictoire delimitatie* dalam penetapan batas bidang tanah akan dipilih, difokuskan, disederhanakan, dan dikelompokkan sesuai dengan permasalahan penelitian.

### b) Penyajian Data

---

<sup>8</sup> Supratman & Philips Dillah, *Metode Penelitian Hukum* (Bandung, 2015), hlm. 229

Data-data yang telah direduksi kemudian disajikan dalam bentuk narasi deskriptif yang sistematis sesuai dengan rumusan masalah dan tujuan penelitian. Penyajian data ini bertujuan agar memudahkan dalam melihat gambaran umum dan pola-pola yang muncul dari hasil penelitian.

c) Penarikan Kesimpulan

Setelah data disajikan, langkah terakhir adalah menarik kesimpulan sementara berdasarkan data yang telah dianalisis. Selanjutnya dilakukan verifikasi untuk memastikan kebenaran dan ketepatan kesimpulan tersebut, sehingga menghasilkan kesimpulan akhir yang sesuai dengan tujuan penelitian.

## **H. Sistematika Penulisan**

### **BAB I: PENDAHULUAN**

Pada bagian ini, penulis menyusun latar belakang masalah yang relevan dengan judul yang diajukan. Selanjutnya, penulis merumuskan pokok permasalahan yang mencakup pertanyaan-pertanyaan yang bersumber dari latar belakang. Selain itu, bab ini juga memuat tujuan dan manfaat penelitian, baik secara teoritis maupun praktis. Terakhir, dijelaskan sistematika penulisan yang digunakan dalam penelitian.

### **BAB II: TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini berfokus pada kajian literatur yang mencakup deskripsi teoritis, doktrin, pendapat para ahli, serta analisis yuridis. Tinjauan pustaka

ini menjadi landasan teoritis dan konseptual yang mendukung penulisan skripsi.

### **BAB III: PEMBAHASAN**

Bab ini menguraikan hasil penelitian yang diperoleh dari analisis data. Data tersebut kemudian dikaji dengan merujuk pada literatur yang relevan serta peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pembahasan dilakukan untuk menjawab pertanyaan penelitian yang telah dirumuskan sebelumnya.

### **BAB IV: PENUTUP**

Bab penutup terdiri dari dua bagian utama. Pertama, kesimpulan yang merangkum temuan-temuan penting dari hasil penelitian yang dibahas pada BAB III. Kedua, saran yang berisi rekomendasi penulis kepada pihak-pihak terkait sebagai upaya solutif atas permasalahan yang diteliti.