AHKAM
Jurnal Hukum Islam dan Humaniora

p-ISSN: 2964-6332
e-ISSN: 2964-6340

Terindeks: Dimensions, Scilit, Lens, Semantic, Crossref Garuda, Google, Base, etc.

https://doi.org/10.58578/ahkam.v5i4.11438

ASAS KONTRADIKTUR DELIMITASI DALAM PENANDATANGANAN BATAS BIDANG TANAH PADA PENDAFTARAN TANAH

The Principle of Contradictory Delimitation in Signing Land Parcel Boundaries in Land Registration

Khairatunnisa & Djoni Sumardi Gozali
Universitas Lambung Mangkurat
khairatunnisa01@gmail.com

Article Info:

Submitted:	Revised:	Accepted:	Published:
Jun 9, 2026	Jul 7, 2026	Jul 19, 2026	Jul 24, 2026

Abstract

Although the contradictory delimitation principle has received attention in various studies on land registration, research specifically addressing the timing of the signing of land parcel boundaries and its legal consequences remains limited. This study aims to analyze the regulation of the timing of the signing of land parcel boundaries in the land registration process based on the contradictory delimitation principle and to examine the legal consequences arising when this principle is not implemented. This study employed a normative legal research method using statutory and conceptual approaches. The legal materials consisted of primary, secondary, and tertiary legal materials, which were analyzed qualitatively using a prescriptive method. The findings indicate that Government Regulation Number 24 of 1997 stipulates that boundary approval and signing are conducted during field measurements with the direct involvement of adjoining landowners. Meanwhile, Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency Number 16 of 2021 shifts the signing of boundaries to the pre-application stage through the

AHKAM is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial-ShareAlike 4.0 International License

Statement Letter on the Installation of Boundary Markers and Approval of Adjoining Landowners as an administrative requirement. Although implemented at different stages, both regulations share the same objective, namely to ensure legal certainty and prevent disputes over land parcel boundaries. Failure to implement the contradictory delimitation principle may create legal uncertainty regarding land parcel boundaries, increase the potential for land disputes, reduce legal protection for the parties, and result in administrative defects that render certificates vulnerable to annulment. This study contributes to the development of agrarian law scholarship and provides practical recommendations for strengthening land administration procedures to ensure legal certainty and prevent disputes over land parcel boundaries.

Keywords: Contradictory Delimitation Principle; Boundary Signing; Land Registration; Legal Certainty; Land Disputes

Abstrak: Meskipun asas kontradiktur delimitasi telah menjadi perhatian dalam berbagai penelitian mengenai pendaftaran tanah, kajian yang secara khusus membahas waktu penandatanganan batas bidang tanah dan akibat hukumnya masih terbatas. Penelitian ini bertujuan menganalisis pengaturan waktu penandatanganan batas bidang tanah dalam proses pendaftaran tanah berdasarkan asas kontradiktur delimitasi serta mengkaji akibat hukum yang timbul apabila asas tersebut tidak dilaksanakan. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Bahan hukum terdiri atas bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang dianalisis secara kualitatif dengan metode preskriptif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengatur bahwa persetujuan dan penandatanganan batas dilakukan pada saat pengukuran di lapangan dengan melibatkan secara langsung para pemilik tanah yang berbatasan. Sementara itu, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 menggeser pelaksanaan penandatanganan batas ke tahap prapermohonan melalui Surat Pernyataan Pemasangan Tanda Batas dan Persetujuan Pemilik yang Berbatasan sebagai persyaratan administratif. Meskipun diterapkan pada tahapan yang berbeda, kedua pengaturan tersebut memiliki tujuan yang sama, yaitu mewujudkan kepastian hukum dan mencegah sengketa batas bidang tanah. Tidak dilaksanakannya asas kontradiktur delimitasi dapat menimbulkan ketidakpastian hukum mengenai batas bidang tanah, meningkatkan potensi sengketa pertanahan, mengurangi perlindungan hukum bagi para pihak, serta menyebabkan cacat administratif yang menjadikan sertipikat rentan dibatalkan. Penelitian ini berkontribusi terhadap pengembangan kajian hukum agraria dan memberikan rekomendasi praktis bagi penguatan prosedur administrasi pertanahan guna menjamin kepastian hukum serta mencegah sengketa batas bidang tanah.

Kata Kunci: Asas Kontradiktur Delimitasi; Penandatanganan Batas; Pendaftaran Tanah; Kepastian Hukum; Sengketa Pertanahan

PENDAHULUAN

Tanah memiliki kedudukan yang sangat penting dalam kehidupan manusia karena keberadaan tanah tidak hanya sebagai tempat tinggal namun secara langsung maupun tidak langsung aktivitas manusia selalu berkaitan erat dengan tanah. Sebagai negara agraris, tanah

di Indonesia tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal dan sumber penghidupan, tetapi juga merupakan aset ekonomi yang bernilai tinggi bagi masyarakat. Konstitusi Negara Republik Indonesia melalui ketentuan Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menegaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Mengingat krusialnya kedudukan tanah tersebut, 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. Oleh karena itu, negara melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menegaskan bahwa setiap hak atas tanah harus didaftarkan untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang haknya.

Kepastian hukum kepemilikan tanah pada hakikatnya diawali dengan kepastian hukum letak dan batas bidang tanah. Tanpa adanya kepastian batas bidang tanah yang jelas, maka sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan pun tidak dapat mencerminkan kebenaran yuridis atas data fisik bidang tanah yang bersangkutan. Dengan demikian, tahap penetapan batas bidang tanah merupakan tahap yang paling krusial dan fundamental dalam keseluruhan proses pendaftaran tanah, karena menjadi fondasi bagi validitas seluruh data fisik yang tercatat dalam administrasi pertanahan (Sulistyaningsih, 2021)

Dalam proses pendaftaran tanah, data fisik memegang peranan yang sangat fundamental. Data fisik yang akurat mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah merupakan dasar bagi penerbitan sertifikat sebagai tanda bukti hak yang kuat(Alimuddin, 2021). Namun, dalam realitasnya, penentuan batas fisik seringkali menjadi sumber sengketa pertanahan yang paling dominan. Oleh karena itu, hukum pertanahan Indonesia mengadopsi sebuah prinsip prosedural yang sangat penting, yakni Asas Kontradiktur Delimitasi (*Contradictoire Delimitatie*) (Sahuleka et al., 2023).

Asas kontradiktur delimitasi adalah sebuah norma yang digunakan dalam pendaftaran tanah dengan mewajibkan pemegang hak atas tanah untuk memperhatikan penempatan, penetapan dan pemeliharaan batas tanah secara kontradiktur atau berdasarkan kesepakatan dan persetujuan pihak-pihak yang berkepentingan, yang dalam hal ini adalah pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah yang dimilikinya (Sahuleka et al., 2023). Asas ini bukan sekadar

prosedur administratif, melainkan sebuah manifestasi dari pengakuan terhadap hak-hak pihak lain yang berbatasan langsung dengan bidang tanah yang didaftarkan(Astiti, 2017).

Salah satu wujud konkret pelaksanaan asas kontradiktur delimitasi adalah penandatanganan lembar gambar ukur dan Surat Pernyataan Pemasangan Tanda Batas dan Persetujuan Pemilik yang Berbatasan oleh para pihak yang berbatasan(Purba et al., 2020). Penandatanganan tersebut merupakan bukti tertulis bahwa seluruh pihak yang memiliki kepentingan atas batas bidang tanah telah menyaksikan, menyepakati, dan menyetujui batas yang ditetapkan. Tanpa adanya penandatanganan tersebut, batas tanah yang diukur bersifat sementara dan berpotensi memunculkan sengketa di kemudian hari (Firdaus et al., 2026).

Berdasarkan hasil penelusuran kepustakaan, ditemukan beberapa penelitian yang relevan dengan topik ini. Penelitian oleh (Maulana, 2012) menganalisis penerapan asas kontradiktur delimitasi dalam pendaftaran tanah sporadik di Kecamatan Bodeh Kabupaten Pemalang, yang menemukan bahwa masih sering terjadi sengketa penetapan batas karena tidak disaksikan oleh pemilik tanah yang berbatasan. Penelitian oleh Qoyum (Maulana, 2012) menunjukkan bahwa dalam kegiatan pengukuran dan pemetaan batas bidang tanah, asas kontradiktur delimitasi mengharuskan penetapan batas yang disaksikan dan disetujui dari pihak pemilik tanah yang berbatasan langsung, namun dalam penerapannya masih sering terjadi sengketa.

Penelitian oleh (prihatin, 2022) meneliti implementasi asas kontradiktur delimitasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Timur dan menemukan bahwa asas tersebut belum sepenuhnya terlaksana karena berbagai kendala seperti ketidakhadiran pihak yang berbatasan. (prihatin, 2022) menyimpulkan bahwa asas contradiktur delimitasi belum sepenuhnya terlaksana karena seharusnya dalam penerapan asas tersebut sebelum petugas ukur melaksanakan pengukuran para pihak yang berbatasan harus hadir dan menunjukkan batas tanahnya.

Penelitian oleh Irawan dan Wulansari (2020) mengkaji pelaksanaan asas contradictoire delimitatie pada pengukuran pihak ketiga di Kabupaten Sidoarjo dan Pasuruan, dan menemukan bahwa pelaksanaan asas tersebut secara garis besar telah sesuai dengan PP No. 24 Tahun 1997 dan PMNA KaBPN No. 3 Tahun 1997, namun terdapat kendala dalam pembuatan Gambar Ukur yang tidak sesuai dengan pedoman teknis yang berlaku(Irawan & Wulansari, 2020).

Penelitian oleh Hafizullah (2025) meneliti implementasi asas kontradiktur delimitasi dalam pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Ilir, dan menemukan bahwa Kantor Pertanahan setempat terus menerapkan konsep konflik delimitasi dalam rangka pendaftaran tanah secara komprehensif dan sistematis (Hafizullah, 2025).

Penelitian oleh Hidayah dan Fakrulloh (2022) membahas penerapan prinsip kontradiktur delimitasi dalam pendaftaran tanah untuk memberikan kepastian hukum hak atas tanah. Penelitian ini menemukan bahwa implementasi prinsip ini penting untuk mencegah sengketa batas tanah, meskipun tidak semua pelaksanaannya berjalan lancar karena adanya sengketa batas yang disebabkan oleh ketiadaan tanda batas yang jelas (Hidayah & Fakrulloh, 2022).

Namun, penelitian-penelitian tersebut belum secara khusus mengkaji perbedaan pengaturan waktu penandatanganan batas bidang tanah antara Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dengan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021, serta belum menganalisis secara mendalam disharmoni regulasi dan implikasinya terhadap kepastian hukum pendaftaran tanah. Kesenjangan inilah yang menjadi dasar logis bagi pelaksanaan penelitian ini(Irfana, 2024).

Kebaruan penelitian ini terletak pada analisis komparatif antara dua instrumen hukum yang mengatur waktu penandatanganan batas bidang tanah, yaitu PP Nomor 24 Tahun 1997 yang mensyaratkan penandatanganan pada saat pengukuran di lapangan, dengan Permen ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021 yang menggesernya ke tahap pra-permohonan. Penelitian ini juga menganalisis akibat hukum dari tidak dilaksanakannya asas kontradiktur delimitasi dalam perspektif teori kepastian hukum, teori perlindungan hukum, dan teori hierarki peraturan perundang-undangan.

Penelitian ini menggunakan tiga kerangka teori utama. Pertama, Teori Kepastian Hukum (*Legal Certainty*) dari Gustav Radbruch yang menyatakan bahwa kepastian hukum merupakan salah satu tujuan hukum yang harus diwujudkan melalui aturan yang jelas, konsisten, dan konsekuen(Anisyaniawati et al., 2024). Kedua, Teori Perlindungan Hukum (*Legal Protection Theory*) dari Philipus M. Hadjon yang membedakan perlindungan hukum preventif dan represif. Ketiga, Teori Hierarki Peraturan Perundang-undangan (*Stufenbau Theory*) dari Hans Kelsen yang menekankan bahwa peraturan yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi (Palsari, 2021)

Berdasarkan uraian di atas, penelitian ini difokuskan pada dua permasalahan utama. Pertama, bagaimana pengaturan waktu penandatanganan batas bidang tanah pada proses pendaftaran tanah berdasarkan asas kontradiktur delimitasi berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Permen ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021. Kedua, apa akibat hukum tidak dilaksanakannya asas kontradiktur delimitasi dalam penandatanganan batas bidang tanah pada proses pendaftaran tanah.

METODE

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif (*legal research*) yang memfokuskan pada pengkajian kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif, asas-asas hukum, serta doktrin hukum yang berkaitan dengan objek penelitian (Soekanto & Mamudji, 2015)

Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang ditangani (Marzuki, 2017), serta pendekatan konseptual (*conceptual approach*) yang memberikan sudut pandang analisis dari aspek konsep-konsep hukum yang melatarbelakanginya (Marzuki, 2017).

Sumber bahan hukum yang digunakan terdiri dari tiga jenis. Bahan hukum primer meliputi Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021. Bahan hukum sekunder berupa buku-buku teks, jurnal hukum, dan komentar-komentar atas peraturan perundang-undangan. Bahan hukum tersier berupa kamus dan ensiklopedia.

Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*) (Erliyani, 2020). Seluruh bahan hukum yang terkumpul kemudian dianalisis secara preskriptif dengan menggunakan metode kualitatif. Analisis dilakukan dengan menginterpretasikan dan mensistematisasikan bahan hukum untuk menjawab rumusan masalah penelitian (Erliyani, 2020).

HASIL

Berdasarkan analisis terhadap Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, ditemukan bahwa pengaturan waktu penandatanganan batas bidang tanah dalam peraturan ini menempatkan proses penetapan dan penandatanganan batas sebagai bagian yang terintegrasi dengan pelaksanaan pengukuran di lapangan. Pasal 17 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 menetapkan bahwa 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. Ketentuan ini menegaskan urutan tahapan: pertama penetapan letak dan batas, baru kemudian dilakukan pengukuran.

Pasal 17 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 menjadi landasan normatif paling eksplisit dari asas kontradiktur delimitasi, yang menyatakan bahwa dalam penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematik dan sporadik diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan. Pasal 18 ayat (1) lebih lanjut mengatur bahwa penetapan batas dilakukan berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan(Arief, 2018). Persetujuan tersebut dituangkan dalam berita acara yang ditandatangani oleh mereka yang memberikan persetujuan.

Sedangkan berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021, terjadi perubahan signifikan terkait waktu penandatanganan batas bidang tanah. Pasal 19A ayat (1) menetapkan bahwa pemasangan tanda batas dilakukan oleh pemohon setelah mendapat persetujuan pemilik yang berbatasan. Ayat (2) mengatur bahwa dalam rangka pemasangan tanda batas dilakukan pemotretan terhadap tanda batas yang terpasang dengan dilengkapi keterangan lokasi, koordinat atau geotagging. Ayat (4) menyatakan bahwa pemasangan tanda batas dituangkan dalam Surat Pernyataan Pemasangan Tanda Batas dan Persetujuan Pemilik yang Berbatasan. Ayat (5) menegaskan bahwa hasil pemotretan tanda batas dan Surat Pernyataan menjadi syarat kelengkapan berkas permohonan.

Dengan demikian, Permen ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021 secara efektif memindahkan titik waktu pelaksanaan asas kontradiktur delimitasi dari fase pengukuran teknis ke fase pra-permohonan. Implikasinya, Kantor Pertanahan secara prosedural tidak dapat menerima dan memproses berkas permohonan pendaftaran tanah yang tidak dilengkapi dengan Surat Pernyataan dan foto geotagging.

PEMBAHASAN

PP Nomor 24 Tahun 1997 membangun konstruksi waktu yang bersifat sekuensial namun terintegrasi: para pihak hadir di lokasi bidang tanah, pemilik tanah menunjukkan batas-batasnya, para pihak yang berbatasan menyaksikan dan memberikan persetujuannya, tanda batas dipasang, pengukuran teknis dilaksanakan, dan para pihak menandatangani Gambar Ukur sebagai bukti tertulis persetujuan. Konstruksi ini menempatkan penandatanganan sebagai tindakan yang terjadi bersamaan atau segera setelah pengukuran teknis (Anggono, 2019).

Kelebihan pertama dari pengaturan dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 adalah persetujuan yang diberikan oleh para pihak bersifat *informed* dan berbasis realita fisik. Para pihak menandatangani persetujuan berdasarkan apa yang mereka lihat secara langsung di lapangan, bukan berdasarkan gambaran atau deskripsi batas di atas kertas yang mungkin tidak mencerminkan kondisi aktual. Hal ini meminimalkan risiko kesalahpahaman mengenai letak atau titik-titik batas yang disepakati (Sulistio, 2020).

Kelebihan kedua adalah sinkronisasi waktu antara pemasangan tanda batas dengan penandatanganan dokumen Gambar Ukur dimaksudkan untuk mencegah terjadinya perubahan posisi batas secara sepihak setelah petugas meninggalkan lokasi. Jika terdapat jeda waktu yang terlalu lama antara pengukuran fisik dengan penandatanganan administrasi, maka asas kontradiktur delimitasi menjadi rapuh karena adanya potensi manipulasi atau klaim baru dari tetangga batas yang sebelumnya tidak hadir di lapangan (Sahuleka et al., 2023).

Namun, pengaturan dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 juga memiliki kekurangan. Ketergantungannya pada kehadiran fisik para pihak di lokasi pada waktu yang bersamaan menjadi tantangan yang tidak selalu dapat diatasi, terutama di daerah perkotaan atau dalam situasi di mana pemilik tanah berdomisili jauh dari lokasi tanah miliknya (Hafizullah, 2025). Selain itu, penggunaan kata "diupayakan" dalam Pasal 17 ayat (2) dan frasa "sedapat mungkin" dalam Pasal 18 ayat (1) memberikan ruang penafsiran yang terlalu luas bagi petugas di lapangan (Ardani, 2019).

Sementara itu, Permen ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021 mengubah paradigma dengan menjadikan Surat Pernyataan sebagai syarat administratif yang wajib dipenuhi sebelum proses pengukuran teknis dapat dilaksanakan. Kelebihan pengaturan ini adalah menciptakan dokumentasi yang lebih kuat dan terverifikasi secara multi-pihak dibandingkan penandatanganan Gambar Ukur yang hanya disaksikan oleh petugas ukur. Surat Pernyataan

yang ditandatangani di hadapan Kepala Desa/Lurah, dilengkapi dengan foto geotagging, memberikan perlindungan hukum yang lebih kuat kepada pihak yang berbatasan.

Namun, implementasi Permen ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021 juga menghadapi berbagai tantangan. Permasalahan pertama adalah pemilik tanah yang berbatasan tidak dapat ditemukan atau diidentifikasi. Dalam banyak kasus pendaftaran tanah, terutama di daerah perkotaan, pemilik bidang tanah yang berbatasan tidak berdomisili di sekitar lokasi tanah mereka. Mereka mungkin berdomisili di kota lain, di luar negeri, atau bahkan telah meninggal dunia tanpa kejelasan ahli waris yang berhak mewakilinya (Anggono, 2019).

Permasalahan kedua adalah sikap tidak kooperatif dari pihak yang berbatasan. Tidak jarang terjadi kondisi di mana pemilik tanah yang berbatasan tidak bersedia menandatangani Surat Pernyataan meskipun secara faktual letak tanda batas yang dipasang sudah benar. Ketidakbersediaan ini bisa bersumber dari berbagai motif, mulai dari sengketa pribadi yang tidak berkaitan dengan batas tanah, ketidakpuasan terhadap letak batas yang diusulkan, hingga keinginan untuk mempersulit pemohon dengan alasan-alasan yang tidak substansial.

Permasalahan ketiga adalah kapasitas teknis dalam pelaksanaan persyaratan geotagging. Tidak semua masyarakat, terutama di daerah terpencil, memiliki akses terhadap perangkat telepon pintar yang mampu menghasilkan foto digital dengan informasi geotagging yang akurat. Selain itu, sinyal Global Positioning System (GPS) di beberapa daerah terpencil dapat tidak akurat atau bahkan tidak tersedia, sehingga informasi koordinat yang dihasilkan oleh geotagging tidak dapat diandalkan keakuratannya (Sahuleka et al., 2023)

Berdasarkan analisis terhadap berbagai sumber hukum dan penelitian terdahulu, tidak dilaksanakannya asas kontradiktur delimitasi dalam penandatanganan batas bidang tanah menimbulkan berbagai akibat hukum yang signifikan.

Pertama, cacat hukum administratif. Penerbitan sertifikat tanah tanpa melalui prosedur kontradiktur delimitasi dikategorikan sebagai cacat hukum administratif. BPN telah melanggar ketentuan wajib yang diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997 dan Permen ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021. Karena cacat prosedur, sertifikat yang diterbitkan menjadi rentan terhadap gugatan pembatalan. Sebagaimana dinyatakan oleh (prihatin, 2022), akibat hukum tidak dilaksanakannya asas kontradiktur delimitasi adalah batas-batas tanah yang diukur bersifat sementara, masih terdapat adanya sengketa atau konflik, dan tidak bisa dibuatkan peta dasar pendaftaran tanah secara definitif.

Kedua, sertifikat tanah kehilangan kekuatan pembuktian yang kuat. Indonesia menganut sistem publikasi pendaftaran tanah Negatif Bertendensi Positif, di mana sertifikat adalah alat bukti yang kuat, bukan mutlak. Jika asas kontradiktur delimitasi tidak dipenuhi, asas praduga sah (*vermoeden van rechtmatigheid*) dari sertifikat tersebut runtuh di persidangan. (Hidayah & Fakrulloh, 2022) menegaskan bahwa implementasi prinsip kontradiktur delimitasi penting untuk mencegah sengketa batas tanah, dan apabila tidak dilaksanakan dapat menimbulkan ketidakpastian hukum.

Ketiga, potensi sengketa dan konflik sosial. Tanpa kehadiran tetangga batas, risiko terjadinya penyerobotan tanah atau sertifikat tumpang tindih (*overlapping*) meningkat tajam. Hal ini memicu sengketa perdata antara pemilik sertifikat baru dengan pemilik tanah berbatasan. Penelitian oleh (Maulana, 2012)) menunjukkan bahwa sengketa penetapan batas bidang tanah masih sering terjadi karena tidak disaksikan langsung oleh pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah yang akan didaftarkan.

Keempat, sertifikat dapat dibatalkan melalui dua jalur: jalur administrasi (BPN) melalui permohonan pembatalan kepada Menteri ATR/BPN, dan jalur peradilan (PTUN atau Pengadilan Negeri) melalui gugatan pembatalan sertifikat atau gugatan perbuatan melawan hukum.

Berdasarkan teori kepastian hukum yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch, kepastian hukum merupakan salah satu tujuan hukum yang harus diwujudkan melalui aturan yang jelas, konsisten, dan konsekuen(Anisyaniawati et al., 2024). Sertifikat tanah diciptakan sebagai perwujudan tertinggi dari kepastian hukum hak atas tanah. Namun, ketika asas kontradiktur delimitasi diabaikan, esensi dari kepastian hukum itu sendiri justru runtuh.

Menurut Jan Michiel Otto, kepastian hukum didefinisikan sebagai kemungkinan bahwa tersedia aturan-aturan yang jelas dan konsisten, instansi-instansi penguasa menerapkan aturan-aturan tersebut secara konsisten, dan putusan peradilan secara konkrit dilaksanakan (Palsari, 2021). Ketika asas kontradiktur delimitasi dilanggar, akibat hukumnya adalah lahirnya sertifikat yang mengandung cacat yuridis sehingga asas kepastian hukum akan terlanggar.

Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum bagi rakyat dapat dibedakan menjadi perlindungan hukum preventif dan represif. Asas kontradiktur delimitasi adalah bentuk nyata dari perlindungan hukum preventif yang diberikan oleh negara melalui BPN kepada pemilik tanah yang berbatasan. Dengan mewajibkan kehadiran dan persetujuan

tetangga batas sebelum sertifikat diterbitkan, negara secara preventif melindungi hak milik tetangga tersebut agar tidak terkurangi atau terjadi tumpang tindih tanah.

Jika asas kontradiktur delimitasi ini dilanggar atau dilewati, maka hukum menyediakan jalur bagi pihak tetangga yang dirugikan untuk menuntut keadilan melalui gugatan Perbuatan Melawan Hukum di Pengadilan Negeri, gugatan pembatalan sertifikat di PTUN, atau permohonan pembatalan administratif ke Kementerian ATR/BPN. Di sinilah perlindungan hukum represif berperan untuk memulihkan hak korban.

Berdasarkan Teori Stufenbau dari Hans Kelsen dan asas *Lex Superior Derogat Legi Inferiori*, peraturan pelaksana (Permen) tidak boleh memuat norma yang bertentangan atau mereduksi hakikat norma yang diatur dalam peraturan yang lebih tinggi (PP). PP Nomor 24 Tahun 1997 secara konstruktif mengamanatkan bahwa penetapan dan penandatanganan batas dilakukan terintegrasi dengan waktu pengukuran oleh petugas. Namun, Permen ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021 justru menciptakan norma baru yang memisahkan waktu penandatanganan menjadi entitas syarat awal.

Menurut penelitian oleh Irfana (2023, hlm. 82), terdapat gap atau perbedaan terhadap tata cara penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi antara PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 dengan Permen ATR/KBPN No. 16 Tahun 2021. Hal ini disebabkan karena tahap pemasangan tanda batas sepenuhnya diserahkan kepada pemohon dan dilengkapi dengan lampiran foto Geotagging, sehingga ketika dilakukan kegiatan survei pengukuran tidak perlu menghadirkan pemilik tanah yang berbatasan.

Dualisme ini menimbulkan kebingungan yurisdiksi dan praktik di lapangan. Pejabat Pembuat Akta Tanah dan masyarakat seringkali terjebak dalam ambiguitas: apakah ketidakhadiran tetangga batas pada saat pra-pendaftaran dapat digantikan dengan penetapan batas sementara sebagaimana diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997, ataukah berkas tersebut mutlak ditolak berdasarkan ketentuan Permen Nomor 16 Tahun 2021. Ketidakkonsistenan ini menyebabkan ketidakpastian bagi aparat pelaksana di tingkat Kantor Pertanahan.

Penelitian ini memiliki implikasi teoretis dan praktis. Secara teoretis, penelitian ini memperkaya pemahaman tentang implementasi asas kontradiktur delimitasi dalam sistem pendaftaran tanah nasional serta menganalisis disharmoni regulasi antara PP Nomor 24 Tahun 1997 dan Permen ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021.

Secara praktis, penelitian ini memberikan rekomendasi bagi pemerintah, khususnya Kementerian ATR/BPN, untuk melakukan reformulasi regulasi teknis pendaftaran tanah yang harmonis antara PP dan Permen terkait waktu penandatanganan batas bidang tanah. Selain itu, diperlukan penguatan pengawasan preventif melalui standardisasi operasional prosedur yang ketat dalam verifikasi lapangan.

Penelitian ini memiliki keterbatasan pada cakupan analisis yang terbatas pada regulasi tertulis tanpa melakukan studi lapangan yang mendalam mengenai implementasi di Kantor Pertanahan. Penelitian selanjutnya disarankan untuk melakukan penelitian empiris di beberapa Kantor Pertanahan untuk mengkaji secara langsung implementasi asas kontradiktur delimitasi pasca diterbitkannya Permen ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021. Selain itu, penelitian lanjutan dapat mengkaji efektivitas penggunaan teknologi geotagging dalam meminimalisir sengketa batas tanah.(Irfana, 2024)

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis, pengaturan mengenai waktu penandatanganan batas bidang tanah diatur dalam dua instrumen hukum utama. Pertama, PP No. 24 Tahun 1997 mengatur bahwa persetujuan dan penandatanganan batas bidang tanah dilakukan pada saat pelaksanaan pengukuran di lapangan dengan melibatkan pemilik tanah dan pemilik tanah yang berbatasan secara langsung. Kedua, Permen ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021 menggeser pelaksanaan penandatanganan batas ke tahap pra-permohonan melalui Surat Pernyataan Pemasangan Tanda Batas dan Persetujuan Pemilik yang Berbatasan sebagai syarat administrasi sebelum pengukuran dilaksanakan.

Kedua pengaturan tersebut pada dasarnya memiliki tujuan yang sama, yaitu mewujudkan kepastian hukum dan mencegah sengketa batas tanah, namun terdapat perbedaan mendasar dalam mekanisme dan waktu pelaksanaannya. Tidak dilaksanakannya asas kontradiktur delimitasi mengakibatkan ketidakpastian hukum mengenai batas bidang tanah, meningkatnya potensi sengketa pertanahan, berkurangnya perlindungan hukum bagi para pihak, serta menimbulkan cacat administratif yang membuat sertipikat rentan dibatalkan.

Penelitian ini memberikan kontribusi bagi pengembangan teori hukum agraria, khususnya dalam menganalisis disharmoni regulasi antara PP Nomor 24 Tahun 1997 dan Permen ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021 terkait waktu penandatanganan batas bidang

tanah. Penelitian ini juga memperkaya pemahaman tentang akibat hukum dari tidak dilaksanakannya asas kontradiktur delimitasi dalam perspektif teori kepastian hukum, teori perlindungan hukum, dan teori hierarki peraturan perundang-undangan.

Pemerintah perlu melakukan reformulasi regulasi teknis pendaftaran tanah dengan menetapkan batasan waktu yang mengikat dan prosedural untuk penandatanganan batas bidang tanah. Langkah ini harus dibarengi dengan penyediaan platform digital pemberitahuan batas yang inklusif untuk memastikan transparansi waktu. Selain itu, pemerintah dan lembaga pertanahan hendaknya memperkuat pengawasan preventif melalui standardisasi operasional prosedur yang ketat dalam verifikasi lapangan, di mana petugas diwajibkan untuk memastikan validasi persetujuan batas melalui mekanisme kontradiktur delimitasi secara mutlak sebelum proses penerbitan sertifikat. Penelitian selanjutnya disarankan untuk melakukan studi empiris di berbagai Kantor Pertanahan untuk mengkaji secara mendalam implementasi asas kontradiktur delimitasi pasca diterbitkannya Permen ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021.

DAFTAR PUSTAKA

Alimuddin, N. H. (2021). Implementasi Sertifikat Elektronik sebagai Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak atas Tanah di Indonesia. *SASI, 27*(3), 335–345. https://doi.org/10.47268/sasi.v27i3.509

Anggono, S. (2019). Pelaksanaan Asas Kontradiktur Delimitasi dalam Proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali). *Dinamika Hukum, 10*(1), 203–217. https://ejurnal.unisri.ac.id/index.php/Dinamika_Hukum/article/view/4333

Anisyaniawati, A., Kusuma, F. N., Zanati, H., & Chandra, H. A. (2025). Konsep Hukum dan Keadilan dalam Pemikiran Gustav Radbruch. *Praxis: Jurnal Filsafat Terapan, 2*(01). https://journal.forikami.com/index.php/praxis/article/view/954

Ardani, M. N. (2019). Tantangan Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam Rangka Mewujudkan Pemberian Kepastian Hukum. *Gema Keadilan, 6*(3), 268–286. https://doi.org/10.14710/gk.2019.6659

Arief, A. (2018). Pelaksanaan Asas Kontradiktur Delimitasi dalam Proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. *Jurisprudentie: Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum, 5*(1), 206–215. https://doi.org/10.24252/jurisprudentie.v5i2.5812

Astiti, N. N. A. (2017). Pelaksanaan Pendaftaran Tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. *Jurnal Ilmu Hukum Tambun Bungai, 2*(1), 1–14. https://doi.org/10.20231/jihtb.v2i1.62

Erliyani, R. (2020). *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum* (Cet. 1). Magnum Pustaka Utama.

Firdaus, A., Muhjad, M. H., Ramon, F., Hayati, M., & Achmadi. (2026). Implementasi Asas Kontradiktur Delimitasi pada Penetapan Batas Tanah dalam Sistem Pendaftaran Tanah Nasional. *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum, 4*(2), 2497–2505. https://doi.org/10.61104/alz.v4i2.4633

Hafizullah, A. M. (2025). Implementasi Asas Kontradiktur Delimitasi dalam Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Ilir Provinsi Sumatera Selatan. *Lex Lata, 7*(2), 15–26. https://doi.org/10.28946/lexl.v7i2.3735

Hidayah, A. N., & Fakrulloh, Z. A. (2022). The application of the contradictoire delimitatie principle of land registration provides legal assurance of land rights. In *Proceedings of the 2nd International Conference on Law, Social Science, Economics, and Education (ICLSSEE 2022)*. EAI. https://doi.org/10.4108/eai.16-4-2022.2320095

Irawan, D. S., & Wulansari, H. (2020). Pengukuran Pihak Ketiga Pasca Asas Contradictoire Delimitatie di Kabupaten Sidoarjo dan Pasuruan. *Tunas Agraria, 3*(2), 53–75. https://doi.org/10.31292/jta.v3i2.107

Irfana, A. A. (2024). *Evaluasi Penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi pada Pendaftaran Tanah Sporadis menurut Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 16 Tahun 2021 di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati* [Diploma thesis, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional]. https://repository.stpn.ac.id/4374/

Marzuki, P. M. (2017). *Penelitian Hukum* (Edisi revisi). Prenada Media. https://prenadamedia.com/produk/penelitian-hukum-edisi-revisi/

Maulana, Q. (2012). Penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi dalam Pendaftaran Tanah Sporadik di Kecamatan Bodeh Kabupaten Pemalang. *Unnes Law Journal, 1*(1). https://doi.org/10.15294/ulj.v1i1.189

Palsari, C. (2021). Kajian Pengantar Ilmu Hukum: Tujuan dan Fungsi Ilmu Hukum sebagai Dasar Fundamental dalam Penjatuhan Putusan Pengadilan. *Jurnal Komunitas Yustisia, 4*(3), 940–950. https://doi.org/10.23887/jatayu.v4i3.43191

Prihatin, H. (2022). Implementasi Asas Kontradiktur Delimitasi dalam Proses Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Timur. *JURIDICA: Jurnal Fakultas Hukum Universitas Gunung Rinjani, 4*(1), 52–69. https://doi.org/10.46601/juridica.v4i1.216

Purba, R. P. P., Arifin, M., & Ruslan. (2020). Penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi dalam Rangka Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Studi pada Kantor Pertanahan Kota Medan). *Al-Mursalah, 6*(1). https://jurnal.staitapaktuan.ac.id/index.php/Al-Mursalah/article/view/121

Sahuleka, O., Manengkey, V. T., Katjong, K., Tanati, D., & Palenewen, J. Y. (2023). Penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi di Kantor Pertanahan Kota Jayapura. *Socius: Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial, 1*(4), 186–191. https://doi.org/10.5281/zenodo.10589466

Soekanto, S., & Mamudji, S. (2015). *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Rajawali Pers.

Sulistio, M. (2020). Politik Hukum Pertanahan di Indonesia. *Jurnal Education and Development, 8*(2), 105. https://doi.org/10.37081/ed.v8i2.1590

Sulistyaningsih, R. (2021). Reforma Agraria di Indonesia. *Perspektif: Kajian Masalah Hukum dan Pembangunan, 26*(1), 57–64. https://doi.org/10.30742/perspektif.v26i1.753