

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

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

Tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut sebagai permukaan bumi. Tanah adalah salah satu objek yang diatur dalam Hukum Agraria. Bagi rakyat Indonesia tanah merupakan suatu hal yang penting, karena semua aktifitas dalam kehidupan berhubungan dengan tanah. Dari seluruh aspek dalam kehidupan manusia tidak bisa terlepas dari tanah, seperti dalam kegiatan ekonomi, yang meliputi jual beli, sewa menyewa, pembebanan hak atas tanah yang dijadikan jaminan utang karena adanya pemberian kredit, kemudian dalam kegiatan pendidikan, politik, sosial dan lain sebagainya. Sehingga perlu adanya suatu kepastian hukum hak-hak atas tanah untuk menjamin bahwa tanah-tanah tersebut dimiliki oleh seseorang atau badan hukum.<sup>1</sup>

Dalam rangka meletakkan dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat, maka Pemerintah Republik Indonesia membuat suatu peraturan perundang-undangan mengenai pertanahan yang tertuang di dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang diundangkan pada tanggal 24 September 1960, yang dikenal dengan UUPA.

Untuk memberikan hak atas suatu bidang tanah, diperlukan sebuah proses pendaftaran tanah. Secara umum, pendaftaran tanah diatur di dalam Pasal 19 UUPA. Selain itu, pendaftaran tanah juga diatur secara khusus di dalam Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian digantikan dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

---

<sup>1</sup> H.M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Cetakan Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, 2015, hlm.

Menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa tujuan dilakukannya pendaftaran tanah adalah *pertama*, untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan; *kedua*, untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah, dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar; *ketiga*, untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.<sup>2</sup>

Tahapan kegiatan pendaftaran tanah seperti yang disebutkan dalam Pasal 19 UUPA meliputi:

- a) Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah;
- b) Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; dan
- c) pemberian surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 11 PP No. 24 Tahun 1997. Kegiatan pendaftaran untuk pertama kali meliputi:

1. Pengumpulan dan pengolahan data fisik
2. Pembuktian hak dan pembukuannya, penerbitan sertipikat, penyajian data fisik dan data yuridis, penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Kegiatan pengumpulan dan pengolahan data fisik meliputi kegiatan pengukuran dan pemetaan, termasuk di dalamnya adalah pembuatan peta dasar pendaftaran, penetapan batas bidang-bidang tanah, pengukuran dan pemetaan

---

<sup>2</sup> A.P Parlindungan, *Pendaftaran Di Indonesia*, Cetakan Pertama, Mandar Maju, 1999, Bandung, hlm. 9

bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah, serta pembuatan Surat Ukur. Pengukuran dan pemetaan yang dimaksud adalah dilaksanakan bidang demi bidang demi satuan wilayah desa/kelurahan. Sebelum dilaksanakan pengukuran, batas-batas tanah harus dipasang tanda batas dan ditetapkan batas-batasnya melalui asas *Contradictoire Delimitatie* atau Kontradiktur Delimitasi.<sup>3</sup>

Kemudian, kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi:

1. Pendaftaran perubahan dan pembebanan hak;
2. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Dari serangkaian proses pendaftaran tanah diatas, tahap pengukuran adalah tahap yang paling penting dalam proses pendaftaran tanah. Namun, sebelum proses pengukuran dilaksanakan, terlebih dahulu harus dipastikan bahwa tanda batas antara tanah yang akan dijamin haknya dengan tanah yang berada disebelahnya telah terpasang batas pada setiap sudut bidang tanah yang akan diukur, seperti yang telah penulis jelaskan tersebut diatas. Sebagaimana diketahui bahwa dalam tahap pemasangan tanda batas pemilik tanah wajib untuk memelihara.<sup>4</sup> Hal tersebut dimaksudkan agar menghindari terjadinya perselisihan atau sengketa mengenai batas tanah dengan para pemilik tanah yang berbatasan. Penetapan batas tersebut dilakukan oleh pemilik tanah dan para pemilik tanah yang berbatasan secara kontradiktur atau secara teori disebut asas *Contradictoire Delimitatie*.

Dalam tahap meletakkan tanda batas ini harus disaksikan oleh pejabat atau aparat yang mengetahui atau memiliki data para pemilik tanah yang berbatasan. Data ini dimiliki oleh Kepala Desa atau Kelurahan, oleh sebab itu pelaksanaan asas ini wajib disaksikan oleh aparat desa atau kelurahan. Asas *Contradictoire Delimitatie* dibuktikan dengan surat pernyataan yang ditandatangani oleh pemilik tanah yang berbatasan langsung dan dilengkapi tanda tangan dari Kepala Desa atau

---

<sup>3</sup> Widhi Handoko, *Kebijakan Hukum Pertanahan "Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif"*, Cetakan Pertama, Thafa Media, 2014, Yogyakarta, hal. 242

<sup>4</sup> Lihat Pasal 17 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Kelurahan. Selain itu, para pemilik tanah yang berbatasan secara langsung juga menandatangani Daftar Isian 201 yang diperoleh dari Kantor Pertanahan. Kedua bukti tersebut merupakan syarat untuk mengajukan permohonan pengukuran ke Kantor Pertanahan sebagai tahap awal dalam proses pendaftaran tanah maupun peralihan hak. Tanpa adanya dua syarat yang merupakan proses awal dalam pendaftaran tanah tersebut, maka kantor pertanahan tidak akan melakukan pengukuran. Jadi, asas *Contradictoire Delimitatie* merupakan hal yang sangat penting untuk seorang pemilik tanah yang ingin mengajukan proses pendaftaran tanah.

Namun, serangkaian ketentuan hukum mengenai pendaftaran tanah yang telah diselenggarakan oleh Pemerintah tersebut masih belum tuntas dan menemui berbagai permasalahan. Seperti dalam tahapan sebelum pengukuran yang berhubungan dengan pemasangan tanda batas atau disebut sebagai asas *Contradictoire Delimitatie*. Banyak hambatan yang menyebabkan asas *Contradictoire Delimitatie* tidak berjalan sesuai dengan peraturan atau prosedur yang telah ditetapkan di dalam PP No. 24 Tahun 1997.

Misalnya, di Kabupaten Klaten. Kabupaten Klaten merupakan daerah penyangga dua kota besar yakni Surakarta (Solo) dan Yogyakarta, memiliki luas wilayah mencapai 665,56 kilometer persegi yang terbagi dalam 26 kecamatan dan terdiri atas 53 desa dan 103 kelurahan dengan jumlah penduduk sekitar 1.345.871 jiwa. Dengan luas wilayah tersebut pastilah tanah-tanah banyak dipergunakan oleh masyarakat, baik untuk tempat tinggal, usaha atau sarana umum lain seperti gedung sekolah, rumah sakit, dan kantor-kantor pemerintahan daerah.

Luas wilayah Kabupaten Klaten yang mencapai 665,56 kilometer persegi tidak membuat Kabupaten Klaten lepas dari suatu masalah pertanahan. Banyak masalah pertanahan yang terjadi di Kabupaten Klaten, misalnya masalah tanah warisan, sertipikat ganda, tidak diterapkannya asas *Contradictoire Delimitatie*, dan lain-lain. Masalah mengenai asas kontradiktur delimitasi yang terjadi di Kabupaten Klaten yaitu karena banyaknya sertipikat yang terbit sebelum munculnya Peraturan

Pemerintah No. 24 Tahun 1997 sebagai pengganti Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961. Permasalahan tersebut bermula ketika sertifikat yang mereka punya masih berbentuk Letter C atau buku pepriksan desa, yang mana surat tanda bukti kepemilikan tanah tersebut belum dilengkapi dengan adanya gambar atas suatu bidang tanah. Surat tanda bukti atas tanah yang masih berbentuk Letter C tersebut tidak dapat dijamin keabsahannya jika belum terdapat gambar atas suatu bidang tanah. Selain masalah tersebut, banyak juga tanah-tanah di Kabupaten Klaten yang pengukuran tanahnya kurang memerhatikan asas *Contradictoire Delimitatie*, atau dengan kata lain asas ini dikesampingkan dalam proses pendaftaran tanah atau peralihan hak.

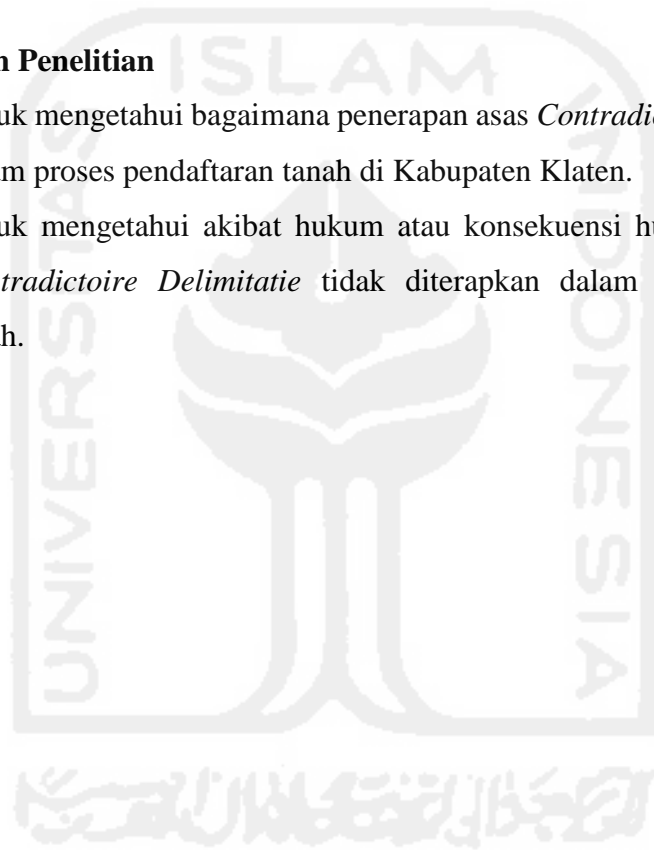
Terkait dengan asas *Contradictoire Delimitatie* dan terjadinya sengketa karena tidak dilaksakannya asas tersebut dalam proses pendaftaran tanah di Kabupaten Klaten, maka penulis tertarik untuk mengkaji masalah dengan judul “Penerapan Asas *Contradictoire Delimitatie* Dalam Proses Pendaftaran Tanah Di Kabupaten Klaten” karena dalam penerapannya asas *Contradictoire Delimitatie* masih kurang ditaati oleh para pihak yang ingin menjamin hak-hak atas tanahnya, sedangkan keabsahan suatu sertifikat harus mematuhi tahapan demi tahapan yang dilakukan sesuai dengan prosedur termasuk dalam hal pengukuran, khususnya di dalam pelaksanaan asas *Contradictoire Delimitatie*. Selain itu, penulis juga tertarik untuk mengkaji suatu sengketa yang terjadi di Kabupaten Klaten atas dasar tidak dilaksanakannya asas tersebut, serta korelasi antara pentingnya penerapan asas tersebut untuk menghindari sebuah sengketa ataupun konflik atas penjaminan hak suatu bidang tanah.

**B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimanakah penerapan asas *Contradictoire Delimitatie* dalam proses pendaftaran tanah di Kabupaten Klaten?
2. Bagaimanakah akibat hukum apabila asas *Contradictoire Delimitatie* tidak diterapkan dalam proses pendaftaran tanah?

**C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui bagaimana penerapan asas *Contradictoire Delimitatie* di dalam proses pendaftaran tanah di Kabupaten Klaten.
2. Untuk mengetahui akibat hukum atau konsekuensi hukum apa jika asas *Contradictoire Delimitatie* tidak diterapkan dalam proses pendaftaran tanah.



#### D. Tinjauan Pustaka

Dalam Hukum Tanah kata sebutan “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA. Dalam Pasal 4 UUPA dinyatakan, bahwa:

“Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”

Pasal 4 tersebut memberikan makna tentang pengertian tanah, bahwa tanah dalam arti yuridis adalah *permukaan bumi* (ayat 1). Sedangkan, hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.<sup>5</sup>

Berdasarkan hak menguasai Negara sebagaimana diuraikan di atas (Pasal 2 ayat 1 UUPA), selanjutnya Pasal 4 ayat 1 UUPA menentukan adanya macam-macam hak-hak atas tanah yang dapat diberikan kepada orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama atau badan hukum. Pasal ini merupakan pelaksanaan lebih lanjut daripada yang disebutkan dalam Pasal 2 UUPA tentang hak menguasai dari Negara. Berdasarkan hak menguasai dari Negara ini, maka atas dasar apa yang disebutkan dalam Pasal 2 Jo. Pasal 4 ayat 1 UUPA, Negara dapat mengatur adanya bermacam-macam hak-hak atas tanah yang dalam Pasal 16 ayat 1 UUPA diperinci sebagai berikut:

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan;

---

<sup>5</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia “Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya”*, Cetakan Keduabelas, Edisi Revisi, Djambatan, Jakarta, 2008, hal. 18

- d. Hak Pakai;
- e. Hak Sewa;
- f. Hak Membuka Tanah
- g. Hak Memungut-Hasil-Hutan;
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.<sup>6</sup>

Undang-undang Pokok Agraria dengan seperangkat peraturan pelaksanaannya bertujuan untuk terwujudnya jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah di seluruh wilayah Indonesia. Jika kita hubungkan dengan usaha-usaha Pemerintah dalam rangka penataan kembali penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, maka pendaftaran tanah atau pendaftaran hak atas tanah adalah suatu sarana penting untuk terwujudnya kepastian hukum di seluruh wilayah Republik Indonesia dan sekaligus turut serta dalam penataan kembali penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah.<sup>7</sup>

Ketentuan tentang kewajiban bagi Pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia diatur dalam Pasal 19 UUPA, yaitu:

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah;
2. Pendaftaran tersebut dalam Ayat 1 pasal ini meliputi:
  - a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah;
  - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
  - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

---

<sup>6</sup> Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan Pelaksanaannya*, Cetakan Pertama, Offset Alumni, Bandung, hal. 3

<sup>7</sup> *Ibid.*, hal. 5



3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
4. Dalam peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.<sup>8</sup>

Menurut Soedikno Mertokusumo menyatakan bahwa dalam pendaftaran tanah dikenal dua macam asas, yaitu:

1. Asas *Specialiteit*

Artinya pelaksanaan pendaftaran tanah itu diselenggarakan atas dasar peraturan perundang-undangan tertentu, yang secara teknis menyangkut masalah pengukuran, pemetaan dan pendaftaran peralihannya. Oleh karena itu, dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah, yaitu memberikan data fisik yang jelas mengenai luas tanah, letak, dan batas-batas tanah.<sup>9</sup>

Sebelum melakukan pengukuran perlu dilakukan penentuan letak batas. Penentuan letak batas ini dilakukan oleh pemilik tanah dan para pemilik tanah yang berbatasan secara kontradiktur, atau dikenal dengan asas *Contradictoire Delimitatie*. Penentuan letak batas secara kontradiktur merupakan perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Perjanjian ini melibatkan semua pihak, masing-masing harus memenuhi kewajiban menjaga letak batas.

2. Asas *Openbaarheid* (Asas Publisitas)

Artinya, asas ini memberikan data yuridis tentang siapa yang menjadi subyek haknya, apa nama hak atas tanah, serta bagaimana terjadinya peralihan dan pembebabannya. Data ini sifatnya terbuka untuk umum, artinya setiap orang dapat melihatnya.

---

<sup>8</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Cetakan ke-2, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2011, hal. 2

<sup>9</sup> *Ibid.*, hal. 16

Berdasarkan asas ini, setiap orang berhak mengetahui data yuridis tentang subyek hak, nama hak atas tanah, peralihan hak, dan pembebanan hak atas tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, termasuk mengajukan keberatan sebelum sertifikat diterbitkan, sertifikat pengganti, sertifikat yang hilang atau sertifikat yang rusak.

Ketentuan lain terkait dengan asas-asas dalam pendaftaran tanah juga ditemui di dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas:

1. Asas Sederhana
2. Asas Aman
3. Asas Terjangkau
4. Asas Mutakhir
5. Asas Terbuka<sup>10</sup>

#### **1. Pengertian Asas *Contradictoire Delimitatie***

Kepastian hukum atas pendaftaran tanah pastilah menyangkut tentang dijalankannya tahap-tahap pendaftaran tanah sesuai dengan peraturan. Salah satunya dalam tahap awal sebelum dilakukannya pengukuran, bahwa pemasangan tanda batas atau *Contradictoire Delimitatie* sebagai awal proses dalam suatu pendaftaran tanah merupakan hal yang penting atau pokok. Dalam penetapan batas ini melibatkan seluruh pihak yang mempunyai tanah dimana letak tanah mereka berbatasan langsung dengan tanah yang akan didaftarkan haknya. Dalam pelaksanaannya, penetapan batas ini akan memberikan suatu kepastian hukum berupa obyek tanah yang akan didaftarkan, yaitu meliputi letak tanah, luas tanah dan batas-batasnya (berupa patok sebagai penanda batas) dengan tanah yang berbatasan di sebelahnya.

---

<sup>10</sup> *Ibid.*, hal 17

*Contradictoire Delimitatie* 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.<sup>11</sup>

Kepastian hukum obyek hak atas tanah tidak akan terwujud jika tidak dilaksanakan asas *Contradictoire Delimitatie*. Sebelum batas-batas bidang tanah diukur dan dipeta pada peta-peta kadaster harus diadakan penetapan batas terlebih dahulu oleh Pejabat Jawatan Pendaftaran Tanah atau Kepala Desa dengan para pihak yang mempunyai tanah disebelahnya. Jadi, sebelum pengukuran sebidang tanah dilaksanakan terlebih dahulu harus ditetapkan batas-batas bidang tanah tersebut pihak-pihak yang berbatasan di hadapan petugas ukur dengan menunjukkan batas-batas yang disetujui atau disepakati oleh semua pihak. Setelah penetapan batas dan persetujuan bersama dicapai maka pengukuran dilaksanakan.

Cara penetapan batas yang demikian disebut penetapan batas secara *Contradictoire Delimitatie*. Dengan demikian, pendaftaran pihak-pihak dalam daftar buku tanah dilakukan setelah bidang-bidang tanah yang menjadi obyek hak-hak itu diukur dan dipetakan. Dengan dijadikannya asas *Contradictoire Delimitatie* sebagai tahap awal pekerjaan pengukuran, maka setiap pemilik tanah harus lebih dulu memasang tanda-tanda batas tanahnya sesuai dengan persetujuan pihak-pihak yang berbatasan dengan tanahnya. Tanda-tanda batas ini harus disesuaikan dan memenuhi syarat-syarat menurut Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Untuk lebih jelasnya berikut ini dikutip bunyi pasal terkait dengan penetapan batas:

---

<sup>11</sup> *Topik Pemahaman Terkait “Kontradiktur Delimitasi”* terdapat dalam <http://seksiskpkantahkotatomohon.blogspot.co.id/2013/10/topik-pemahaman-terkait-kontradiktur.html>. diakses tanggal 14 November 2016

## Pasal 22

- (1) Untuk bidang tanah yang luasnya kurang dari 10, dipergunakan tanda-tanda batas sebagai berikut:
  - a. Pipa besi atau batang besi, panjang sekurang-kurangnya 100 cm dan bergaris tengah sekurang-kurangnya 5 cm, dimasukkan ke dalam tanah sepanjang 80 cm, sedang selebihnya 20 cm diberi tutup dan dicat merah, atau
  - b. Pipa paralon yang diisi dengan beton (pasir dicampur kerikil dan semen) panjang sekurang-kurangnya 100 cm dan bergaris tengah sekurang-kurangnya 5 cm, dimasukkan ke dalam tanah .....
- (2) Untuk bidang tanah yang luasnya 10 ha atau lebih digunakan tanda-tanda batas sebagai berikut:
  - a. Pipa besi panjang sekurang-kurangnya 1,5 m bergaris tengah sekurang-kurangnya 10 cm, dimasukkan ke dalam tanah sepanjang 1 m, sedang selebihnya diberi tutup besi dan dicat merah, atau
  - b. Besi balok dengan panjang sekurang-kurangnya 1,5 m dan lebar sekurang-kurangnya 10 cm, dimasukkan ke dalam tanah ...
- (3) Penyimpangan dari bentuk dan ukuran tanda-tanda batas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk menyesuaikan dengan keadaan setempat ditentukan dengan Kepala Kantor Pertanahan.<sup>12</sup>

Dengan dipenuhinya tanda-tanda batas seperti disebutkan di muka dan ditempatkan pada tempat yang sebenarnya dilakukanlah pengukuran. Kemudian instansi yang berwenang, dalam hal ini Kantor Pertanahan akan menunjukkan luas batas-batas dan letak tanah itu sebagaimana mestinya. Pembuatan peta dan perhitungan luas tanah tersebut akan sesuai dengan keadaan yang sebenarnya di lapangan.

---

<sup>12</sup> Lihat Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah

Pemasangan tanda batas ini juga harus disaksikan pejabat atau aparat yang mengetahui atau memiliki data siapa-siapa pemilik tanah yang berbatasan. Kantor Pertanahan tidak memiliki data pemilik tanah yang berbatasan bila tanah tersebut belum terdaftar data pemilik tanah yang berbatasan, bila tanah tersebut belum terdaftar data pemilik tanah yang berbatasan dimiliki oleh Kepala Desa atau Kelurahan, oleh karena itu pelaksanaan asas *Contradictoire Delimitatie* ini wajib disaksikan oleh aparat desa/kelurahan.

Asas *Contradictoire Delimitatie* dibuktikan dengan Surat Pernyataan yang ditandatangani pemilik tanah dan pemilik tanah yang berbatasan langsung serta oleh Kepala Desa atau Kelurahan. Pada saat yang sama *Contradictoire Delimitatie* ini disepakati pula pada Daftar Isian 201 yang dapat diperoleh dari Kantor Pertanahan, kedua bukti tertulis ini menjadi syarat untuk mengajukan pengukuran atau penetapan batas bidang tanah tersebut ke Kantor Pertanahan. Kantor Pertanahan tidak akan menerima permohonan pengukuran bila patok tanda batas yang dipasang tidak memenuhi asas *Contradictoire Delimitatie*.

Jika dalam penetapan batas bidang tanah tidak diperoleh kesepakatan, maka dilakukan pengukuran sementara dengan batas yang nyata di lapangan, namun apabila sudah diperoleh kesepakatan atau diperoleh kepastian berdasarkan putusan pengadilan, diadakan penyesuaian data pada peta pendaftaran yang bersangkutan.<sup>13</sup>

## **2. Pelaksanaan Asas *Contradictoire Delimitatie***

Sebelum dilakukan pengukuran atas sebidang tanah pemilik tanah (pemohon) terlebih dahulu mengajukan permohonan dengan mengisi formulir surat permohonan hak kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Formulir surat permohonan hak tersebut berisi jenis hak yang dimohon, nama dan umur serta alamat pemohon, data tentang jati diri pemohon dan yang berhubungan dengan tanah tersebut berupa surat-surat keterangan, dan surat-surat bukti perolehan atas tanah yang dimohon. Setelah menerima permohonan tersebut, Sub Seksi

---

<sup>13</sup> Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Cetakan Kedua, Mandar Maju, Bandung, 2010, hal.143

Pendaftaran dan Peralihan hak bersama anggotanya memeriksa kelengkapan berkas permohonan. Setelah diteliti dan berkas permohonan itu sudah lengkap, selanjutnya si pemohon dipanggil dengan Surat Dinas oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota untuk memberikan penjelasan penetapan batas tanahnya dengan pihak yang berbatasan. Pemohon dan pihak yang berbatasan dengan tanah tersebut menyatakan kesepakatan untuk menetapkan batas tanahnya dihadapan pamong desa setempat dengan memasang tanda-tanda batas.

Setelah pemasangan tanda-tanda batas, pemohon dan pihak yang berbatasan dengan tanah itu akan mengadakan kesepakatan untuk menetapkan batas tanahnya dihadapan pamong desa setempat dengan pemasangan tanda batas. Setelah penetapan tanda batas dan pemasangan tanda batas, pemohon dan pihak yang berbatasan membuat surat keterangan persetujuan penetapan batas. Selanjutnya pemohon mengajukan permohonan pengukuran kepada Kantor Pertanahan Kabupaten dengan menyertakan surat keterangan persetujuan penetapan batas tersebut. Berdasarkan permohonan ini, Kepala Seksi Pendaftaran Tanah yang bertindak atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kota memerintahkan petugas ukur untuk melaksanakan pengukuran obyek tanah yang dimohon.

Pada saat petugas ukur akan melakukan pengukuran, pihak-pihak yang berbatasan dan pemohon harus hadir dan menunjukkan batas-batas tanahnya sekaligus memasang tanda-tanda batas pada batas yang telah disepakati. Ukuran tanda-tanda batas sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 8 Tahun 1961. Setelah kegiatan pengukuran dan penetapan batas ini selanjutnya pihak yang berbatasan menandatangani lembar isian pendaftaran, yaitu lembar gambar ukur sebagai tanda bukti bahwa asas *Contradictoire Delimitatie* dipenuhi pada saat penetapan batas dan pengukuran. Selanjutnya petugas ukur akan membuat gambar/situasi surat ukur atas bidang tanah tersebut sesuai dengan letak, batas-batas dan luas tanah yang telah diukur.<sup>14</sup>

---

<sup>14</sup> Pelaksanaan Asas Kontradiktur Delimitasi Terhadap Kepastian Hukum Obyek Hak Atas Tanah di Kota Samarinda terdapat dalam

## E. Definisi Operasional

Penerapan adalah suatu proses, cara, atau perbuatan menerapkan. Dalam tulisan ini, penerapan berarti suatu pelaksanaan ketentuan aturan hukum dalam rangka menerapkan asas *Contradictoire Delimitatie* dalam hal pelaksanaan pengukuran guna pendaftaran tanah.<sup>15</sup>

Asas adalah dasar (sesuatu yang menjadi tumpuan berpikir atau berpendapat). Asas yang dimaksud dalam judul tersebut merupakan sebuah teori atau dasar diberlakukannya suatu ketentuan hukum dalam proses pendaftaran tanah.<sup>16</sup>

*Contradictoire Delimitatie* atau dalam bahasa Indonesia disebut Kontradiktur Delimitasi adalah asas pendaftaran tanah 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 kesepakatan dengan pemilik bidang tanah yang dimohon penerbitan sertifikat dan disaksikan oleh aparat pemerintah setempat.

## F. Metode Penelitian

### 1). Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris, sehingga penelitian ini akan mengkonsepsikan hukum sebagai norma yang meliputi hukum positif dan putusan pengadilan

### 2). Pendekatan Penelitian

---

<http://download.portalgaruda.org/article.php?article=143853&val=2306> diakses tanggal 22 November 2016

<sup>15</sup> KBBI Online, diakses tanggal 15 November 2016

<sup>16</sup> KBBI Online, diakses tanggal 15 November 2016

Menggunakan metode yuridis-normatif-sosiologis, yaitu pendekatan dari sudut pandang menurut ketentuan hukum atau peraturan perundang-undangan yang berlaku di masyarakat.

### 3). Obyek Penelitian

Obyek penelitian dalam tugas akhir ini ialah Penerapan Asas *Contradictoire Delimitatie* Dalam Proses Pendaftaran Tanah Di Klaten

### 4). Subyek Penelitian

Subyek penelitian terdiri atas:

- Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten
- Kepala Camat Pedan Klaten
- Kepala Desa Sobayan Pedan Klaten

### 5). Sumber Data Penelitian

Data Primer, yakni data yang diperoleh melalui wawancara langsung dengan para subyek penelitian dan melalui peninjauan lokasi atas tanah-tanah yang menjadi sengketa dalam penerapan asas *Contradictoire Delimitatie*.

Data Sekunder, yakni data yang diperoleh melalui kepustakaan, yang berhubungan dengan obyek penelitian:

- Bahan Hukum Primer, yakni bahan hukum yang bersifat mengikat yang berhubungan dengan obyek penelitian:
  - a. Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960
  - b. Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah
  - c. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah



- d. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- e. Peraturan Menteri Negara dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan

-Bahan Hukum Sekunder, yakni bahan hukum yang bersifat menjelaskan terhadap bahan hukum primer berupa buku, makalah, jurnal, laporan hasil penelitian dan bahan ilmiah lain yang berkaitan dengan obyek penelitian.

#### 7). Analisis Data

Analisis data dalam penelitian ini menggunakan metode kualitatif. Metode kualitatif adalah suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis yaitu yang dinyatakan oleh responden secara lisan maupun tertulis serta tingkah laku yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai suatu yang utuh atau dengan kata lain data yang telah terkumpul atau disajikan selanjutnya dianalisis secara deskriptif yaitu dalam bentuk uraian yang menghubungkan secara teori dan hasil penelitian di lapangan untuk memperoleh jawaban atas masalah dalam pelaksanaan ini.

#### **G. Sistematika Penulisan**

##### BAB I. PENDAHULUAN

Pada bab ini penulis akan menyampaikan ke dalam beberapa poin, diantaranya:

- a. Latar Belakang Masalah
- b. Rumusan Masalah
- c. Tujuan Penelitian
- d. Tinjauan Pustaka
- e. Definisi Operasional
- f. Metode Penelitian
- g. Sistematika Penulisan

#### h. Daftar Pustaka

### BAB II. TINJAUAN UMUM TENTANG ASAS *CONTRADICTOIRE DELIMITATIE* DALAM PROSES PENDAFTARAN TANAH

Pada bab ini penulis menguraikan hal-hal yang berhubungan dengan penelitian yaitu dari pengertian tanah, dasar hukum seseorang atau badan hukum atau negara dalam memperoleh hak atas tanah, pengertian pendaftaran tanah, dasar hukum pendaftaran tanah, asas-asas hukum dalam pendaftaran tanah, pengertian asas *Contradictoire Delimitatie*, penerapan asas *Contradictoire Delimitatie*, serta akibat hukum jika asas tersebut tidak diterapkan.

### BAB III. PENERAPAN ASAS *CONTRADICTOIRE DELIMITATIE* DALAM PROSES PENDAFTARAN TANAH DI KABUPATEN KLATEN

Pada bab ini penulis akan menguraikan bagaimana gambaran umum tentang pendafrtan tanah di Kabupaten Klaten, terutama pada penerapan asas *Contradictoire Delimitatie*, apakah sudah sesuai dengan prosedur atau belum, kemudian hambatan-hambatan apa saja yang ditemui dalam penerapan asas tersebut. Serta, konsekuensi hukum apa yang akan diterapkan jika asas *Contradictoire Delimitatie* tidak dilaksanakan sesuai peraturan yang ada.

### BAB IV. SIMPULAN DAN SARAN

Pada bab ini penulis akan menguraikan simpulan dan saran dari hasil penelitian yang diperoleh.