

DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v5i1>

Diterima: 20/09/2022, Diperbaiki: 25/09/2022, Diterbitkan: 01/10/2022

AZAS CONTRADICTOIRE DELIMITATIE DALAM PENDAFTARAN TANAH

Ferdy Nugraha

Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, Indonesia

Email: ferdy.nugraha25@gmail.com*Corresponding Author: Ridha Wahyuni*

ABSTRACT

The principle of contradictoire delimitatie is a rule in the land registration process where there is an agreement between the land owner and the owner of the adjacent land parcels. The Land Office of the Mentawai Islands Regency received Land Registration activities and experienced an increase in volume from 2017 to 2021. In its implementation, does it meet the principles of the contradictoire delimitatie principle as a whole. The research method used is an empirical juridical legal research method using several legal theories as an analytical knife. The results showed that the application of the contradictoire delimitatie principle in land registration experienced two conditions, namely implemented and not implemented. The contradictoire delimitatie principle which is not implemented has several impacts, namely the absence of legal certainty and legal protection for the subject and object of the land parcel. As for the creation of the principle of contradictoire delimitatie as a whole, it is necessary to carry out a movement to install joint boundary markings as a form of orderly land administration.

Keywords: Land, Boundary Land, contradictoire delimitatie principle, land deeds, orderly land administration

ABSTRAK

Asas *contradictoire delimitatie* merupakan suatu kaidah dalam proses pendaftaran tanah yang mana terjadinya kesepakatan antara pemilik tanah dengan pemilik bidang tanah berbatasan. Kantor Pertanahan Kabupaten Kepulauan Mentawai mendapat kegiatan Pendaftaran Tanah dan mengalami peningkatan volume dari tahun 2017 s/d 2021. Dalam penerapannya apakah sudah memenuhi kaidah asas *contradictoire delimitatie* secara menyeluruh. Adapun metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian hukum yuridis empiris dengan menggunakan beberapa teori hukum sebagai pisau analisis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerapan asas *contradictoire delimitatie* dalam pendaftaran tanah mengalami dua kondisi yaitu terlaksana dan tidak terlaksana. Terhadap asas *contradictoire delimitatie* yang tidak terlaksana memiliki beberapa dampak yaitu tidak terciptanya kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap subjek dan objek bidang tanah. Adapun agar terciptanya asas *contradictoire delimitatie* secara

menyeluruh perlu dilaksanakan gerakan pemasangan tanda batas bersama sebagai wujud tertib administrasi pertanahan.

Kata Kunci: Tanah, Tanda Batas, Asas *Contradictoire Delimitatie*, Pendaftaran Tanah, Tertib Administrasi

PENDAHULUAN

Tanah sangat penting untuk pembangunan sosial-ekonomi masyarakat dan bangsa karena hampir semua aktivitas manusia berlangsung di tanah (Kemp, 2015).¹ Sesuai dengan petuah adat Minangkabau “Indak ado tanah nan dak batuan“. Begitulah pepatah adat mengatakan bahwasanya seluruh tanah ada pemiliknya.² Tanah sebagai objek kepemilikan memiliki karakteristik sifatnya tetap dan tidak bergerak, serta tidak dapat dialihkan dari tempatnya. Tanah meliputi permukaan bumi, tanah di bawah permukaan bumi dan ruang udara di atasnya serta benda-benda yang melekat pada tanah. Setiap jengkal tanah ada pemiliknya yang mana antara pemilik tanah dengan pemilik tanah sebelahnya memiliki batas bidang tanah dan diberi tanda pemisah.

Batas bidang tanah merupakan suatu hal penting dalam kehidupan manusia, baik antara manusia dengan Allah S.W.T, serta sesama manusia lainnya. Batas bidang tanah tersebut menandai sejauh mana kepemilikan seseorang atas tanah yang dimilikinya, sehingga untuk memisahkan antara bidang tanah miliknya dengan bidang tanah milik orang lain diberilah suatu penanda batas dan dipagari. Hal ini disampaikan dalam Hadits Riwayat Abu Daud yang artinya Rasullullah S.A.W bersabda : “Siapa saja yang memagari sebidang tanah (kosong) dengan pagar, maka tanah itu menjadi miliknya. Adapun instrumen untuk menandai sejauh mana kepemilikan seseorang adalah tanda batas/ patok.

Tanda batas/ patok sebagai pemisah kepemilikan bidang tanah sering dijumpai saat ini beragam bentuk kriterianya, ada yang menggunakan besi, paralon, bahkan ada yang masih menggunakan tanaman /pagar hidup sebagai batas bidang tanahnya. Hal ini dirasa perlu dijelaskan kembali kepada masyarakat tentang kriteria tanda batas bidang sesuai dalam Peraturan Menteri Negara Agraria (PMNA) Nomor 3 Tahun 1997 serta penerapan dan manfaat dari pemasangan tanda batas bidang tanah tersebut. Tanda batas tersebut juga merupakan penanda bahwa telah terjadinya kesepakatan antara pemilik bidang tanah dengan pemilik bidang tanah yang berbatasan tentang kepastian letak bidang tanahnya yang dalam kaidah dinamakan asas *contradictoire delimitatie*.

Asas *contradictoire delimitatie* sebagai langkah awal untuk mengetahui kepastian hukum kepemilikan suatu bidang tanah. Adapun terlebih dahulu diawali dengan kepastian hukum letak batas bidang tanah tersebut. Selain itu asas *contradictoire delimitatie* merupakan tahapan dalam

¹ Fuseini, I and Kemp, J, 2015, A review of spatial planning in Ghana’s socio-economic development trajectory: A sustainable development perspective. *Land Use Policy* 47 (2015) 309-320. Elsevier.

² Nugraha, F 2019, “Penerapan *Fit-For Purpose Approach* Untuk Pengelolaan Tanah Adat/ Ulayat di Provinsi Sumatera Barat”, *Prosiding* pada Seminar Nasional Karakteristik Subjek, Objek, Permasalahan dan Solusi Tanah Ulayat/ Adat dalam Pembangunan Pertanahan di Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.

pelaksanaan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah merupakan program pemerintah dengan tujuan untuk menjamin kepastian hukum subjek dan objek hak atas tanah (Pasal 19 Undang-Undang (UU) Nomor 5 1960). Dalam tahapan Pendaftaran tanah yang dimaksud dengan Asas *contradictoire delimitatie* yaitu kesepakatan antara pemilik bidang tanah dengan pemilik bidang tanah yang berbatasan yang ditandai dengan sebuah monumen/ tanda batas. Artinya telah terjadi kesepakatan yang dituangkan dalam sebuah surat pernyataan pemasangan tanda batas. Selanjutnya dengan surat pernyataan pemasangan tanda batas maka proses pendaftaran tanah dapat dilanjutkan.

Pendaftaran tanah di Indonesia masih merupakan isu terkini yang menjadi perhatian pemerintah dalam pelaksanaannya karena merupakan program strategis nasional. Program ini dimulai sejak dicanangkannya Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah dan disempurnakan dengan PP Nomor 24 Tahun 1997. Hingga saat ini proses Pendaftaran Tanah masih terus berlanjut namun dalam pelaksanaannya terdapat beberapa hambatan salah satunya terdapat syarat yang harus dipenuhi jika seorang pemilik tanah ingin mendaftarkan tanahnya, yakni proses penetapan batas. Penetapan batas diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tersebut harus memenuhi kaidah-kaidah asas *contradictoire delimitatie*.³

Implikasi hukum jika asas *contradictoire delimitatie* tidak dilaksanakan sesuai dengan kaidah yang semestinya maka akan terjadi ketidakpastian hak seseorang atas kepemilikan suatu bidang tanah sehingga mengakibatkan sengketa dan konflik pertanahan, seperti terjadinya sengketa batas antara pemegang hak yang satu dengan pemegang hak yang lain yang berbatasan sebagai akibat tidak adanya batas yang jelas dan benar.⁴

Sejak tahun 2017 pendaftaran tanah di Indonesia mengalami perubahan yang sangat drastis. Jumlah bidang tanah terdaftar mengalami peningkatan karena adanya program PTSL. Melalui Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ BPN RI (Permen ATR/ BPN RI) Nomor 6 Tahun 2018 dilaksanakan PTSL sebagai salah satu langkah pemerintah untuk mempercepat menyelesaikan Pendaftaran Tanah di Indonesia. Bergerak dari satu desa ke desa lainnya untuk mewujudkan sistem administrasi pertanahan lengkap baik dari segi kelengkapan data fisik maupun yuridis bidang tanah menyeluruh di satu desa adalah tujuan utama pendaftaran tanah desa lengkap ini⁵

Target yang sangat tinggi dan meningkat tiap tahun ini tentunya menimbulkan sebuah pertanyaan, apakah seluruh bidang tanah yang terdaftar sudah menerapkan kaidah kaidah asas *contradictoire delimitatie*? Hal ini dirasa perlu untuk dikaji kembali tentang pelaksanaan dan perapan kaidah asas *contradictoire delimitatie* yang sesuai dalam PP Nomor 24 Tahun 1997. Berdasarkan pemaparan di atas penerapan asas *contradictoire delimitatie* belum lah terlaksana sesuai dengan kaidah-kaidahnya walaupun sudah terakomodir dalam peraturan perundang-undangan.

³ Nugraha, F 2019, "Prospek Penerapan *General Boundary* Dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap", *Skripsi* pada Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.

⁴ Ibid,

⁵ Mauliandi, WS 2017, "Implementasi Penggunaan *General Boundaries* dalam Percepatan Pendaftaran Tanah di Indonesia", *Skripsi* pada Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Azas contradictoire delimitatie menjadi pedoman penting dalam menentukan dan menetapkan batas bidang tanah pada saat dilakukannya pengukuran bidang tanah dalam kegiatan pendaftaran tanah. Sebab pada dasarnya asas kontradiktur delimitasi itu sendiri adalah penetapan batas bidang secara kontradiktur yang merupakan bentuk lain dari pernyataan persetujuan batas bidang tanah oleh tetangga batas.⁶

Adapun contoh dilaksanakannya pemasangan tanda batas sebagai instrumen pelaksanaan asas *contradictoire delimitatie* dapat dilihat pada gambar di bawah ini :



Gambar 3: Proses Pemasangan Tanda Batas

Sumber : dokumen pengukuran Kantah Kabupaten Kepulauan Mentawai

Setelah terjadinya kesepakatan selanjutnya dilakukan pemasangan tanda batas, penulis melakukan pendampingan kepada masyarakat yang ingin mendaftarkan tanahnya dengan melakukan pemasangan patok terlebih dahulu.

Berdasarkan hasil observasi yang dilaksanakan oleh penulis pelaksanaan asas *contradictoire delimitatie* dalam Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Mentawai

⁶ Irawan, DS, 2019, “Pelaksanaan Pengukuran Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Tahun 2018 Yang Dilakukan Oleh Pihak Ketiga Pasca Pelaksanaan Azas *Contradictoire Delimitatie* di Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo dan Kabupaten Pasuruan“. *Skripsi* pada Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional

Adapun dampak tidak terlaksananya asas *contradictoire delimitatie* dalam pelaksanaan PTSL 2017 terbukti pada saat ini, yang mana pada tahun 2021 sudah banyak permohonan dalam rangka pengembalian batas. Dampak tidak diterapkannya asas *contradictoire delimitatie* akan dibahas pada sub-bab selanjutnya.

Dampak Penerapan Azas-Azas *Contradictoire Delimitatie*

Bab ini membahas dampak tidak terlaksananya penerapan asas *contradictoire delimitatie* dalam pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kepulauan Mentawai sebagai berikut : Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 ayat 3 tujuan pendaftaran tanah yaitu: a) 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; b) 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; c) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Dalam tahapan Pendaftaran Tanah kaidah dari asas *contradictoire delimitatie* harus terkandung didalamnya.

Asas *contradictoire delimitatie* merupakan bagian dari kepastian hukum terhadap suatu objek bidang tanah terutama dalam hal batas-batas bidang tanah terdaftar sebagaimana yang tertera pada sertipikat hak atas tanah. Kepastian objek sebagaimana yang dihasilkan dari penerapan asas *contradictoire delimitatie* pada tahap pengukuran bidang tanah dalam kegiatan pendaftaran tanah tentunya adalah sarana dalam memberikan perlindungan hukum bagi pihak yang ditunjuk sebagai pihak pemegang suatu hak atas tanah kepada orang maupun kepada badan hukum.

Untuk mewujudkan kepastian hukum terhadap objek tanah pada kegiatan pendaftaran tanah, maka dalam proses pemasangan patok tanda batas pada setiap sudut bidang tanah adalah merupakan kewajiban yang seharusnya dilakukan oleh pemilik tanah sehingga bila tidak dilakukan, maka pemilik tanah akan kehilangan kesempatan untuk membuktikan dan mempertahankan haknya atas batas bidang tanah yang dikuasai dan dimilikinya. Sebaliknya, memasang patok tanda batas yang tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya untuk maksud dan tujuan tertentu adalah merupakan suatu perbuatan yang tidak seyogyanya dilakukan oleh pemilik suatu bidang tanah sebab akan menimbulkan merugikan pihak lain yaitu tetangga batas bidang tanahnya.⁷

Tidak diterapkannya asas *contradictoire delimitatie* secara konsisten dan konsekuen dalam tahap pengukuran bidang tanah pada kegiatan pendaftaran tanah tentu akan menimbulkan ketidakpastian hukum terhadap objek bidang tanah yang didaftarkan. Akibatnya tentu akan berpengaruh kepada lemahnya kepastian hukum objek hak untuk dijadikan sebagai sarana bagi pemegang atau pemilik hak atas tanah. Prinsip konsensualitas yang dikandung dalam asas

⁷ Purba, R P P 2020, "Penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Studi Pada Kantor Pertanahan Kota Medan)", *Thesis* pada Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

contradictoire delimitatie menjadi tolak ukur untuk mempedomani persetujuan pihak-pihak tetangga batas bidang tanah terhadap hak dan kewajiban masing-masing pemilik tanah dalam konsep teori perjanjian. Persetujuan tetangga batas dalam menentukan batas bidang pada saat dilakukannya pengukuran bidang tanah dalam rangka pendaftaran tanah sebagai esensi dari asas *contradictoire delimitatie* pada dasarnya telah melahirkan suatu hubungan hukum prikatan sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata.⁸

Berdasarkan hasil observasi lapangan yang dilaksanakan oleh penulis, diketahui terdapat beberapa akibat hukum yang ditimbulkan dari tidak terlaksananya asas *contradictoire delimitatie*, yaitu :

1. Dalam kegiatan Pendaftaran Tanah terhadap bidang tanah yang belum jelas batas bidang tanahnya tidak akan diterbitkan sertifikatnya, terhadap data fisik yang demikian hanya akan diterbitkan peta bidangnya dengan keterangan batas sementara;
2. Bidang tanah tersebut, tentu akan mengakibatkan terjadinya sengketa batas antara pemegang hak yang satu dengan pemegang hak yang lain yang berbatasan sebagai akibat tidak adanya batas yang jelas dan benar;
3. Tidak terciptanya kepastian hukum tertuma kepastian menjadi objeknya, dan akan sulit untuk dijadikan dasar rekonstruksi dalam penyelesaian sengketa;
4. Terhadap bidang tanah tersebut, tentu akan mengalami kendala nantinya apabila terjadi peralihan hak, pemeliharaan data pertanahan dan sebagainya.
5. Jika tidak diterapkan asas *contradictoire delimitatie* antara pemilik bidang tanah dengan pemilik bidang tanah berbatasan, contohnya pada tahun 2017 pelaksanaan nya pernah diwakilkan oleh kepala dusun/ pejabat setempat, dampaknya baru terasa saat ini ketika batas yang di tetapkan tersebut tidak sesuai dan terjadi sengketa batas yang dimana itu menjadi tugas Kantor Pertanahan Kabupaten Kepulauan Mentawai kembali seiring dengan semakin banyaknya permohonan untuk pengembalian batas.

Mengenai akibat hukum, Soeroso (hal. 295) mendefinisikan sebagai akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum. Tindakan ini dinamakan tindakan hukum. Jadi dengan kata lain, akibat hukum adalah akibat dari suatu tindakan hukum.

Jadi berdasarkan penjelasan di atas, dapat kita simpulkan bahwa perbuatan hukum adalah setiap perbuatan subjek hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban yang ditandai dengan adanya pernyataan kehendak. Sedangkan bukan perbuatan hukum adalah suatu perbuatan yang akibatnya tidak dikehendaki oleh yang bersangkutan. Kemudian akibat hukum diartikan sebagai akibat dari suatu tindakan hukum.⁹ Tidak terlaksananya asas-asas *contradictoire delimitatie* menurut penulis yang mengaitkan dengan teori kepastian hukum adalah tidak terciptanya kepastian hukum terlebih terhadap objek bidang tanah. Selain itu perlindungan hukum tidak

⁸ Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata mengatur bahwa “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

⁹ R. Soeroso. 2011. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.

tercipta hal ini dikarenakan bidang tanah tersebut tidak memiliki tanda batas, sehingga dapat menimbulkan adanya penyerobotan bidang tanah dikemudian hari.

KESIMPULAN

Demi terwujudnya kepastian subjek dan objek suatu hak atas tanah terlebih dahulu dilaksanakan kaidah *asas contradictoire delimitatie*. *Asas contradictoire delimitatie* untuk memberi kepastian hukum, perlindungan hukum bagi pemilik tanah dan pemilik tanah yang berbatasan. Instrumen penerapan *asas contradictoire delimitatie* berupa surat pernyataan pemasangan tanda batas dan patok batas bidang tanah sebagai penanda yang kriterianya sudah di atur dalam PMNA Nomor 3 Tahun 1997.

Adapun saran dalam penulisan ini adalah agar terlaksananya *asas contradictoire delimitatie* secara menyeluruh di suatu wilayah desa/ kelurahan perlu dicanangkannya Gerakan Nasional Sadar Tertib Pertanahan yang melibatkan seluruh elemen masyarakat untuk memasang tanda batasnya secara menyeluruh yang diatur dalam Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1995 tentang Gerakan Nasional Sadar Tertib Pertanahan demi terciptanya Catur Tertib Pertanahan.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir Muhammad, 2004, Hukum dan Penelitian Hukum , Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm 134
- Achmad Ali, Mengungkap Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis), Penerbit Toko Gunung Agung, 2002, jlm. 82-83
- Bambang Waluyo, 2002, Penelitian Hukum Dalam Praktek, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 15
- Cst Kansil, Christine , S.T Kansil, Engelian R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit, Kamus Istilah Hukum, Jakarta, 2009, Hlm. 385.
- Dominikus Rato, Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm.59
- Fuseini, I and Kemp, J, 2015, A review of spatial planning in Ghana's socio-economic development trajectory: A sustainable development perspective. Land Use Policy 47 (2015) 309-320. Elsevier.
- Kariyono 2018, "Evaluasi Kualitas Data Spasial Peta Informasi Bidang Tanah Desa/ Kelurahan Lengkap Hasil Pemetaan Partisipatif", Tesis pada Universitas Gajah Mada.
- Mauliandi, WS 2017, "Implementasi Penggunaan General Boundaries dalam Percepatan Pendaftaran Tanah di Indonesia", Skripsi pada Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Nugraha, F 2019, "Prospek Penerapan General Boundary Dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap", Skripsi pada Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Parlindungan, AP 1998, Komentar atas undang-undang pokok agraria, Bandung : Mandar Maju. Hal.134
- Peter Mahmud Marzuki, Pengantar Ilmu Hukum, Kencana, Jakarta, 2008, hlm.158.

Purba, R P P 2020, “Penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Studi Pada Kantor Pertanahan Kota Medan)”, Thesis pada Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Riduan Syahrani, Rangkuman Intisari Ilmu Hukum, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm.23.

Suharsimi Arikunto, 2012, Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek, Jakarta, Rineka Cipta, hl.126

Soeroso. R, 2011. Pengantar Ilmu Hukum. Jakarta: Sinar Grafika.

Tiku, T 2015, “Pelaksanaan Asas Kontradiktur Delimitasi dalam Proses Pendaftaran Tanah di Kota Makassar”, Skripsi pada Universitas Hasanuddin.

Kitab Undang- undang Hukum Perdata

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997