JIHHP: Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik
E-ISSN: 2747-1993
P-ISSN: 2747-2000
https://dinastirev.org/JIHHP dinasti.info@gmail.com +62 811 7404 455
DOI: https://doi.org/10.38035/jihhp.v6i6
https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/
Received: 17 Juli 2026 | **Revised**: 8 September 2026 | **Accepted**: 12 September 2026

Urgensi Penguatan Asas Kontradiktur Delimitasi Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Titin Ani[1], Nuryanto Ahmad Daim[2]
[1]Fakultas Hukum Universitas Wijaya Putra, Surabaya, Indonesia, titinani1090@gmail.com
[2]Fakultas Hukum Universitas Wijaya Putra, Surabaya, Indonesia, nuryantoadaim@uwp.ac.id

Corresponding Author : titinani1090@gmail.com

Abstract: *The Complete Systematic Land Registration Program (PTSL) is a government policy to accelerate land registration in order to achieve legal certainty and protection of land rights. In its implementation, various problems are still found, such as overlapping ownership, land disputes, inaccurate physical and legal data, and objections from third parties after the certificate is issued. These conditions indicate that the implementation of the principle of contradictory delimitation is not optimal. This study aims to analyze the urgency of strengthening the principle of contradictory delimitation as a form of preventive legal protection for land rights holders and to identify the form of its strengthening in the implementation of PTSL. The study uses a normative legal method with a statutory and conceptual approach through literature study. The results show that strengthening the principle of contradictory delimitation is necessary to increase the validity of land data, prevent disputes, and ensure transparency in determining land boundaries through active community participation. Thus, PTSL is expected to provide legal certainty and more optimal preventive legal protection for land rights holders.*

Keywords : *principle of delimitation contradiction, legal certainty, land registration, preventive legal protection, land title certificate.*

Abstrak: Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan kebijakan pemerintah untuk mempercepat pendaftaran tanah guna mewujudkan kepastian dan perlindungan hukum hak atas tanah. Dalam pelaksanaannya masih ditemukan berbagai permasalahan, seperti tumpang tindih kepemilikan, sengketa tanah, ketidakakuratan data fisik dan yuridis, serta keberatan dari pihak ketiga setelah sertipikat diterbitkan. Kondisi tersebut menunjukkan belum optimalnya penerapan asas kontradiktur delimitasi. Penelitian ini bertujuan menganalisis urgensi penguatan asas kontradiktur delimitasi sebagai bentuk perlindungan hukum preventif bagi pemegang hak atas tanah serta mengidentifikasi bentuk penguatannya dalam pelaksanaan PTSL. Penelitian menggunakan metode hukum normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan konseptual melalui studi kepustakaan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penguatan asas kontradiktur delimitasi diperlukan untuk

meningkatkan validitas data pertanahan, mencegah sengketa, serta menjamin transparansi dalam penetapan batas tanah melalui partisipasi aktif masyarakat. Dengan demikian, PTSL diharapkan mampu memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum preventif secara lebih optimal bagi pemegang hak atas tanah.

Kata Kunci : asas kontradiktur delimitasi, kepastian hukum, pendaftaran tanah, perlindungan hukum preventif, sertipikat hak atas tanah.

PENDAHULUAN

Dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2021 tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan dijelaskan pengertian tanah adalah permukaan bumi baik berupa daratan maupun yang tertutup air, termasuk ruang di atas dan di dalam tubuh bumi, dalam batas tertentu yang penggunaan dan pemanfaatannya terkait langsung maupun tidak langsung dengan penggunaan dan pemanfaatan permukaan bumi (Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2021, Pasal 1 angka 1).

Namun sering kali perihal tanah melahirkan permasalahan, sehingga perlu adanya suatu kepastian hukum hak-hak atas tanah untuk menjamin bahwa tanah-tanah tersebut dimiliki oleh seseorang atau badan hukum. Untuk menghindari semakin banyaknya permasalahan yang terjadi, negara berkewajiban memberikan jaminan kepastian hukum atas hak kepemilikan tanah bagi masyarakat (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Pasal 19).

Indonesia sebagai negara hukum, sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 ayat (3) UUD 1945, dalam rangka menjamin kepastian hukum atas hak-hak atas tanah, maka pada tanggal 24 September 1960 mengesahkan sebuah undang-undang sebagai hukum dasar dalam pengaturan Hukum Agraria Nasional. Yang mana sejak saat itu berlaku Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria yang disahkan dan ditetapkan di Ibukota Negara yang diundangkan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia (TLNRI) Nomor 2043, yang kemudian Undang-Undang ini dikenal dengan singkatan resmi yaitu Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Dengan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan sebagai pelaksana dari Undang-Undang tersebut maka disahkanlah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pemerintah juga telah menyelenggarakan pendaftaran tanah secara sistematis dan sporadik. Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah dilaksanakan atas dasar asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka (Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 2).

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pemerintah melakukan suatu inovasi dengan membentuk program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (selanjutnya disingkat PTSL) untuk mempercepat pelaksanaan pendaftaran tanah. Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sitematis Lengkap.

Untuk terselenggaranya kebijakan program ini, dilakukan percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) melalui Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematik Lengkap. Presiden menginstruksikan kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional untuk menyelenggarakan kegiatan PTSL dengan menghasilkan keluaran (*output*) dengan 3 (tiga) kriteria, yaitu bidang tanah yang memenuhi syarat diterbitkannya sertipikat, bidang tanah yang hanya dicatatkan

dibuku tanah saja karena belum memenuhi syarat penerbitan sertipikat dan bidang tanah yang hanya dicatatkan saja karena subjek dan objeknya tidak memenuhi syarat yang berlaku (Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018, Pasal 2 ayat (2)).

Bedasarkan Pasal 2 ayat 2 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap mengatakan bahwa Peraturan Menteri ini bertujuan untuk mewujudkan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum Hak atas Tanah masyarakat berlandaskan asas sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata dan terbuka serta akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dan ekonomi negara, serta mengurangi dan mencegah sengketa dan konflik pertanahan (Supantri & Mirwati, 2024)

Namun pada setiap pelaksanaan sebuah kebijakan, tentunya memiliki problematika tersendiri yang dialami oleh para pelaksananya. Begitu juga dengan pelaksanaan kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) berdasarkan (Supantri & Mirwati, 2024, p. 178) antara lain :

1) Rendahnya pemahaman masyarakat tentang pentingnya pembuatan sertipikat
2) Kelengkapan alas hak
3) Sumber daya Manusia, Sarana dan Prasarana
4) Permasalahan Tanah Absentee, Kelebihan Maksimum, dan Tanah Terlantar

Selain daripada itu, kesulitan menerapkan asas kontrakdiktur delimitasi juga menjadi kendala dalam penerapan PTSL di Indonesia, yaitu sebuah norma yang digunakan dalam pendaftaran tanah dengan mewajibkan para pemegang hak untuk memperhatikan penempatan, penetapan dan pemelihan batas tanah berdasarkan kesepakatan dan persetujuan pihak-pihak yang berkepentingan, yang dalam hal ini pemilik tanah yang berbatasan dengan pemilik tanah lainnya. Jika asas ini dikesampingkan, maka potensi timbulnya sengketa tumpang tindih menjadi sangat besar (Supantri & Mirwati, 2024, pp. 182–183).

Namun praktiknya masih terdapat masalah yang cukup kompleks terkait pelaksanaan PTSL yaitu adanya tumpang tindih sertipikat hak atas tanah. Fenomena ini mengindikasi adanya ketidaksesuaian antara data tanah yang tercatat dalam pendaftaran dan kondisi riil di lapangan. Tumpang tindih sertipikat terjadi ketika dua sertipikat dikeluarkan atas satu bidang tanah yang sama, yang dapat menyebabkan sengketa dan kebingungan bagi pemegang hak atas tanah tersebut (Kolopaking, 2013).

Yang mana hal tersebut terjadi akibat tidak dilaksanakannya asas kontradiktur delimitasi. Asas kontradiktur delimitasi merupakan asas yang mengharuskan penetapan batas-batas bidang tanah dilakukan berdasarkan kesepakatan para pemilik tanah yang berbatasan langsung (tetangga batas) (Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 17). Kesepakatan tersebut dibuktikan melalui persetujuan atau penandatanganan berita acara penetapan batas sehingga meminimalkan potensi sengketa mengenai letak dan luas tanah.

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas, maka rumusan masalah dalam artikel ini adalah bagaimana urgensi penguatan asas kontradiktur delimitasi dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) sebagai upaya perlindungan hukum preventif bagi pemegang hak atas tanah?

METODE

Penelitian ini menggunakan metode kajian normatif yang berfokus pada norma dan aturan hukum yang berkaitan dengan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Penelitian ini dilakukan melalui studi kepustakaan dengan mengkaji sumber-sumber hukum tertulis yang relevan.

Penelitian ini dilakukan melalui 2 (dua) pendekatan, yaitu dengan pendekatan Undang – Undang (*Statute Approach*) dan pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*). Pendekatan Undang-Undang (*Statute Approach*) adalah pendekatan yang dilakukan dengan menelaah

semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut-paut dengan isu hukum yang sedang dibahas (Marzuki, 2021).

HASIL DAN PEMBAHASAN

1) Urgensi Penguatan Asas Kontradiktur Delimitasi Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Sebagai Upaya Perlindungan Hukum Preventif Bagi Pemegang Hak Atas Tanah

Proses pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam pasal 19 ayat (2) tahap awalnya dilakukan dengan tahap pengukuran. Sebelum dilaksanakan pengukuran, batas-batas tanah harus dipasang tanda batas dan ditetapkan batas-batasnya melalui asas kontradiktur delimitasi (Eryska, 2018).

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. Penggunaan asas ini dilakukan saat kegiatan pengukuran bidang tanah sehingga administrasi dalam penetapan batas bidang-bidang tanah berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan dalam pendaftaran tanah, sehingga mengurangi terjadinya sengketa batas tanah (Sahuleka et al., 2023).

Secara umum asas kontradiktur delimitasi diatur didalam Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Pasal 20 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Kedua ketentuan tersebut mengatur aspek fisik dan yuridis pendaftaran tanah sebagai dasar penetapan batas bidang tanah dan kepastian hak atas tanah. Selengkapnya ketentuan tersebut di nyatakan sebagai berikut :

Pasal 17 PP 24/1997

(1) Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelahditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan.
(2) Dalam penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematik dan pendaftaran tanah secara sporadik diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepengingan.
(3) Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharaannya wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
(4) Bentuk, ukuran, dan teknik penempatan tanda batas ditetapkan oleh Menteri (Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 17)

Pasal 20 Permen 6/2018

(1) Pengumpulan data yuridis meliputi pengumpulan alat bukti mengenai kepemilikan atau penguasaan tanah, baik bukti tertulis, keterangan saksi dan/atau pernyataan yang bersangkutan.
(2) Pengumpulan data yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Satgas Yuridis dengan berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.
(3) Dalam melakukan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Satgas Yuridis dapat dibantu oleh Pengumpul Data Yuridis melalui tata cara dan pembiayaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
(4) Standar, kriteria, metode, prosedur, dan mekanisme pengumpulan, pengolahan, dan penyajian serta pemeliharaan data dan dokumen yuridis sesuai dengan ketentuan

peraturan perundang-undangan. (Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018, Pasal 20).

Dimana dari kedua pasal tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa di dalam Pasal 17 PP 24 Tahun 1997 menerangkan dimana letak tanah (objek) beserta dengan batas-batasnya, sedangkan di dalam Pasal 20 Permen 6 Tahun 2018 menerangkan siapa pemilik atau pemegang haknya (subjek) yang sah menurut hukum.

Asas kontradiktur delimitasi pada hakikatnya merupakan sebuah prinsip yang diterapkan dalam melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah. Asas kontradiktur delimitasi diterapkan pada saat pengumpulan data fisik, yaitu pada saat proses pengukuran tanah (Ikhsan et. al, 2023).

Asas kontradiktur delimitasi menerapkan prinsip musyawarah mufakat yang termuat di dalam sila ke-4 Pancasila sebagai landasan dalam penerapannya di masyarakat. Asas kontradiktur delimitasi merupakan pemasangan tanda batas dan penetapan tanda batas pada titik sudut bidang tanah dan telah disetujui oleh pihak yang berbatasan langsung (Anggarabumi & Jamilah, 2021).

Asas kontradiktur delimitasi dijadikan sebagai tahap awal pekerjaan pengukuran, sehingga setiap pemilik tanah harus lebih dulu memasang tanda-tanda batas tanahnya sesuai dengan persetujuan pihak-pihak yang berabatasan dengan tanahnya. Tanda-tanda batas ini harus disesuaikan dan memenuhi syarat-syarat menurut Pasal 22 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah (Yoseph & Rongalaha, 2021) yang disebutkan antara lain :

1) Untuk bidang tanah yang luasnya kurang dari 10 ha, 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 campur kerikil dan semen) panjang sekurang-kurangnya 100 cm dan bergaris tengah sekurang-kurangnya 5 cm, dimasukkan ke dalam tanah sepanjang 80 cm, sedang selebihnya 20 cm dicat merah, atau
   c) Kayu besi, bengkirai, jati dan kayu lainnya yang kuat dengan panjang sekurang kurangnya 100 cm lebar kayu sekurang-kurangnya 7,5 cm, dimasukkan ke alam tanah sepanjang 80 cm, sedang selebihnya 20 cm di permukaan tanah di cat merah, dengan ketentuan bahwa untuk di daerah rawa panjangnya kayu tersebut sekurang-kurangnya 1,5 m dan lebar sekurang-kurangnya 10 cm, yang 1 m dimasukkan ke dalam tanah, sedang yang muncul di permukaan tanah dicat merah. Pada kira-kira 0,2 m dari ujung bawah terlebih dulu dipasang dua potong kayu sejenis dengan ukuran sekurang-kurangnya 0,05 x 0,05 x 0,70 m yang merupakan salib; atau
   d) Tugu dari batu bata atau batako yang dilapis dengan semen yang besarnya sekurang-kurangnya 0,20 m x 0,20 m dan tinggi sekurang-kurangnya 0,40 m, yang setengahnya dimasukkan ke dalam tanah, atau
   e) Tugu dari beton, batu kali atau granit dipahat sekurang- kurangnya sebesar 0,10 m persegi dan panjang 0,50 m, yang 0,40 m dimasukkan ke dalam tanah, dengan ketentuan bahwa apabila tanda batas itu terbuat dari beton di tengah-tengahnya dipasang paku atau besi.
2) Untuk bidang tanah yang luasnya 10 ha atau lebih dipergunakan 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 sepanjang 1 m, pada bagian yang muncul di atas tanah dicat merah, atau
c) Kayu besi, bengkirai, jati dan kayu lainnya yang kuat dengan panjang sekurang kurangnya 1,5 m lebar kayu sekurang-kurangnya 10 cm, dimasukkan ke dalam tanah sepanjang 1 m, pada kira-kira 20 cm dari ujung bawah dipasang 2 potong kayu sejenis yang merupakan salib , dengan ukuran sekurang- kurangnya 0,05 x 0,05 x 0,7m;Pada bagian atas yang muncul di atas tanah dicat merah; atau
d) Tugu dari batu bata atau batako yang dilapis dengan semen atau beton yang besarnya sekurang-kurangnya 0,30 m x 0,30 m dari tinggi sekurang-kurangnya 0,60 m, dan berdiri di atas batu dasar yang dimasukkan ke dalam tanah sekurang kurangnya berukuran 0,70 x 0,70 x 0,40m, atau
e) Pipa paralon yang diisi dengan beton dengan panjang sekurang-kurangnya 1,5 m dan diameter sekurang-kurangnya 10 cm, yang dimasukkan ke dalam tanah sepanjang 1 m, dan yang muncul di atas tanah dicat merah.

3) Penyimpangan dari bentuk dan ukuran tanda-tanda batas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk menyesuaikan dengan keadaan setempat ditentukan dengan keputusan Kepala Kantor Pertanahan.

Setelah dipenuhinya tanda-tanda batas sebagaimana disebutkan pada peraturan diatas dan ditempatkan pada tempat yang sebenarnya maka dapat dilanjutkan proses pengukuran dan pemebrian Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) sebagaimana di tentukan dalam Pasal 23 dan Pasal 24 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Penerapan asas kontradiktur delimitasi yang tidak berjalan dengan baik dapat menimbulkan permasalahan (Yoseph & Rongalaha, 2021, p. 50) diantaranya :

1) Tumpang tindih atau *overlapping* batas bidang tanah sering tejadi akibat tidak jelasnya batas bidang tanah atau hilangnya batas bidang tanah.
2) Adanya perselisihan internal antara pemilik tanah dengan para pemilik tanah yang berbatasan yang mengakibatkan pihak yang berbatasan menolak untuk hadir pada saat pelaksanaan penetapan batas serta menolak menandatangani surat pernyataan batasan dan Daftar Isian 201 yang diperoleh dari Kantor Pertanahan.
3) Pada setiap penetapan batas dilapangan seharusnya dihadiri oleh pemilik tanah dan pemilik tanah yang berbatasan. Namun ada kalanya pihak yang tanahnya berbatasan tidak dapat hadir karena tinggal diluar kota atau bahkan diluar negeri. Sehingga pemilik tanah tidak dapat menghubungi pihak yang berbatasan.
4) Tumpang tindih (*overlapping*) penggunaan lahan yang terjadi akibat perbedaan kepentingan dan ketidaksesuaian dengan rencana penggunaan lahan nasional dan regional dapat berpotensi menimbulkan sengketa pertanahan. Untuk mencegah terjadinya permasalahan tersebut, maka dalam Pasal 19 UUPA telah mengatur bahwa seluruh tanah di wilayah Indonesia wajib didaftarkan guna memberikan jaminan kepastian hukum (*rechtkadaster*). Kepastian hukum tersebut meliputi kepastian mengenai subjek hak, objek hak, serta status hukum atas tanah yang didaftarkan (Santoso, 2010).

2) Faktor-Faktor Penghambat Terlaksananya Asas Kontradiktur Delimitasi

Dalam pelaksanaan asas kontradiktur delimitasi sering pula terdapat hambatan yang dipengaruhi oleh beberapa faktor berikut :

1) Faktor teknis lapangan
   a) Waktu pengumuman terbatas
      pengumuman data yuridis dan fisik PTSL hanya 14 hari, sehingga warga tidak sempat membaca pengumuman yang ditempel di Kantor Desa, yang mengakibatkan warga kehilangan hak untuk membantah adanya kekeliruan yang dicantumkan di dalam permohonan (Harsono, 2008).
   b) Pengukuran massal dan petugas kurang
   c) Data alas hak tidak lengkap
2) Faktor masyarakat atau pemilik tanah
   a) Persepsi dan minimnya pemahaman hukum masyarakat terhadap penguasaan dan pemilikan tanah (Kurniawan & Wahyudi, 2018).
   b) Persediaan tanah relatif terbatas sementara pertumbuhan penduduk meningkat.
   c) Ketimpangan struktur penguasaan, pemilikan, pembangunan dan pemanfaatan tanah.
   d) Tanah terlantar (Pranjoto, 2006).
   e) Sengketa laten tidak diungkap serta adanya intervensi tokoh lokal atau panitia desa (Sumardjono, 2005)
3) Faktor Aparatur atau Panitia Ajudikasi
   a) Keterbatasan SDM Panitia Ajudikasi
      Target PTSL yang terlalu tinggi, sedangkan petugas ukur dan panitia tidak sempat menghadirkan semua pemilik tanah yang berbatasan. Sehingga batas tanah ditetapkan secara sepihak dan melanggar asas kontradiktur delimitasi (Santoso, 2014).
   b) Asas cepat mengesampingkan asas teliti
      PTSL mengutamakan asas sederhana, cepat, biaya ringan. Sedangkan asas kontradiktur delimitasi yang ideal memerlukan waktu untuk memanggil, mendengar dan mencatat bantahan.
   c) Panitia kurang paham asas hukum acara
   d) Tidak ada forum sidang khusus sengketa
   e) Kelalaian petugas dalam proses pemberian dan pendaftaran hak atas tanah
4) Faktor Regulasi dan Sistem
   a) Peraturan BPN lebih mengutamakan kepastian administrasi yang lebih memfokuskan pada percepatan sehingga mengabaikan kepastian.
   b) Lemahnya sanksi bagi panitia yang melanggar
      Panitia yang melanggar prosedur pengukuran/pengumuman hanya dikenai sanksi administratif yang tidak menimbulkan efek jera (Prakoso & Sulistiyono, 2018).
   c) Inkonsistensi kebijakan pemerintah dalam penyelesaian masalah.
   d) Lemahnya sistem peradilan.
   e) Lemahnya sistem administrasi pertanahan.
   f) Tidak tersedianya forum penyelesaian sengketa di tingkat panitia
      Dalam pelaksanaan PTSL seringkali terdapat keberatan yang hanya dicatat dalam Berita Acara, yang kemudian penyelesaiannya dilimpahkan ke Pengadilan. Dengan demikian asas kontradiktur delimitasi hanya berhenti secara administrasi.

Sebagai wujud terciptanya kepastian hukum pada hak-hak terhadap tanah, diterapkan registrasi hak atas tanah yang penerapannya sesuai pada “UU No. 5/Thn 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria”, yang memiliki tujuan yakni menurut Boedi Harsono (dalam Triasavira et al., 2022):

1) Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agrarian nasional yang merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur,
2) Meletakkan dasar-dasar mengadakan kesederhanaan pertanahan,
3) Meletakkan memberikan kesatuan dalam dasar-dasar kepastian untuk dan hukum untuk hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya,
4) Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Berkaitan dengan hal tersebut dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa : "Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan hal-hal sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat".

Pengelolaan tanah oleh pemerintah, dimana tanah-tanah yang terdaftar di wilayah Indonesia akan memberikan klaim legal atas tutorial Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) secara utuh. Selain itu, juga untuk memantapkan kehidupan berbangsa yang harmoni dengan meminimalisasi konflik sengketa tanah. Bagi masyarakat sendiri, tanah yang terdaftar akan memberikan jaminan kepastian hukum atas tanah. Sistem pendaftaran tanah sendiri tidak terlepas dari sudut pandang administrasi dan hukum baik perdata maupun tata usaha negara. Secara tersirat, sistem pendaftaran tanah yang akan diwujudkan dalam UUPA adalah sistem pendaftaran tanah positif, karena untuk kepentingan kepastian hukum atas tanah-tanah yang terdaftar (Waskito & Hadi Arnowo, 2019:3)

Secara normatif, kepastian hukum dapat diartikan sebagai sebuah peraturan perundang-undangan yang dibuat serta diundangkan dengan pasti. Hal ini dikarenakan kepastian hukum dapat mengatur dengan jelas serta logis sehingga tidak akan menimbulkan keraguan apabila ada multitafsir, Sehingga tidak akan berbenturan serta tidak menimbulkan konflik dalam norma yang ada di masyarakat (Marzuki, 2021).

Teori kepastian hukum merupakan salah satu dari tujuan hukum dan dapat dikatakan bahwa kepastian hukum merupakan bagian dari upaya untuk dapat mewujudkan keadilan. Kepastian hukum sendiri memiliki bentuk nyata yaitu pelaksanaan maupun penegakan hukum terhadap suatu tindakan yang tidak memandang siapa individu yang melakukan. Melalui kepastian hukum, setiap orang mampu memperkirakan apa yang akan ia alami apabila ia melakukan suatu tindakan hukum tertentu. Kepastian hukum diperlukan guna mewujudkan prinsip-prinsip dari persamaan dihadapan hukum tanpa adanya diskriminasi. Kepastian memiliki makna yang erat dengan asas kebenaran. Artinya, kata kepastian dalam kepastian hukum merupakan suatu hal yang secara ketat dapat disilogismeka dengan cara legal formal (Gramedia, 2022).

Gustav Radbruch mengemukakan bahwa kepastian hukum merupakan salah satu dari tiga nilai dasar hukum, bersama dengan keadilan dan kemanfaatan (Radbruch, 1950:107). Berdasarkan pandangan tersebut, Radbruch mengemukakan empat unsur utama yang menjadi dasar terwujudnya kepastian hukum, yaitu:

1) Hukum positif
   Hukum yang berlaku adalah perundang-undangan yang nyata.
2) Berdasarkan fakta
   Hukum dibuat berdasarkan kenyataan dan fakta sosial.
3) Kejelasan rumusan
   Hukum harus dirumuskan dengan jelas agar mudah dipahami dan diterapkan.
4) Stabilitas hukum

Hukum positif tidak boleh mudah diubah agar memberikan kepastian bagi masyarakat.

Menurut teori kepastian hukum yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch, hukum harus mampu memberikan kepastian (*legal certainty*), di samping mewujudkan keadilan (*justice*) dan kemanfaatan (*expediency/utility*). Ketiga nilai tersebut harus berjalan secara seimbang, meskipun dalam praktik sering kali terjadi konflik di antaranya.

Dalam konteks asas kontradiktur delimitasi pada pendaftaran tanah, teori kepastian hukum Gustav Radbruch dapat dijelaskan dalam analisis (Sumardjono, 2012:112) berikut :

a) Memberikan Kepastian Mengenai Objek Hak
   Dengan adanya penetapan batas yang disepakati para pihak, objek hak atas tanah menjadi jelas mengenai letak, luas, dan batas-batasnya. Hal ini menciptakan kepastian hukum sebagaimana dikemukakan Radbruch, yaitu hukum harus memberikan kejelasan sehingga masyarakat mengetahui hak dan kewajibannya.
b) Mencegah Timbulnya Sengketa Pertanahan
   Kesepakatan para pemilik tanah yang berbatasan berfungsi sebagai bentuk perlindungan hukum preventif. Sertipikat yang diterbitkan berdasarkan data fisik yang telah diverifikasi memiliki tingkat kepercayaan yang lebih tinggi sehingga mengurangi kemungkinan munculnya sengketa batas di kemudian hari.
c) Menjamin Keabsahan Data Pendaftaran Tanah
   Dalam program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), asas kontradiktur delimitasi memastikan bahwa data fisik yang dicatat oleh petugas pertanahan telah memperoleh persetujuan dari para pihak yang berkepentingan. Dengan demikian, data yang menjadi dasar penerbitan sertipikat memiliki kekuatan pembuktian yang lebih kuat.
d) Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan
   Kepastian mengenai batas tanah menghasilkan administrasi pertanahan yang tertib dan akurat. Hal ini sejalan dengan tujuan pendaftaran tanah, yaitu memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah.

Penerapan hukum terhadap Asas Kontradiktur Delimitasi sudah memberikan kepastian hukum dan kemanfaatan bagi pemilik tanah dan tetangga berbatasan. Pemasangan tanda batas sudah sesuai dengan kepemilikan bidang tanah sehingga tercapai kepastian seberapa besar objek tanah yang dikuasai(Setyawan & Hidayati, 2026), sehingga kepastian hak atas objek dan subjek haknya dapat dibuktikan dengan sertipikat yang diterbitkan melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) sebagai alat bukti yang sah dan terkuat.

3) Model Penguatan Asas Kontradiktur Delimitasi yang Ideal

Penguatan asas kontradiktur delimitasi dalam PTSL menjadi sangat penting dengan beberapa alasan fundamental (Sutedi, 2012:123) :

1) Menghindari Terbitnya Sertifikat Ganda dan Tumpang Tindih
2) Mengurangi Beban Peradilan dan Biaya Sosial
3) Menciptakan Kepastian Hukum yang Sejati
4) Melindungi Hak Masyarakat Lemah dan Marginal
5) Mencegah Pembatalan Sertifikat Massal Pasca PTSL

Mengingat tingginya urgensi di atas, diperlukan model penguatan asas kontradiktur delimitasi yang bersifat komprehensif dan sistemik. Model penguatan ini mencakup aspek regulasi, teknologi, kelembagaan, dan penegakan hukum.

A). Penguatan Regulasi

Regulasi yang ada saat ini Permen ATR/BPN No. 6 Tahun 2018 masih bersifat umum dan membuka peluang interpretasi yang longgar. Revisi regulasi diperlukan dengan ketentuan yang lebih tegas.

Pertama, mewajibkan bahwa bukti konfirmasi batas tidak cukup hanya ditandatangani oleh 2 (dua) saksi umum (Ombudsman RI, 2022:114). Saksi harus merupakan pemilik tanah yang berbatasan langsung minimal dari 3 (tiga) sisi (timur, barat, utara, atau selatan). Jika salah satu tetangga tidak hadir, maka pengukuran tidak dapat dilanjutkan.

Kedua, mewajibkan adanya Berita Acara Kesepakatan Batas yang ditandatangani oleh semua pihak yang berbatasan di atas materai. Berita acara ini harus dilampirkan dalam berkas pendaftaran dan menjadi salah satu syarat mutlak untuk penerbitan sertifikat (Ombudsman RI, 2022:114).

Ketiga, diperlukan pengaturan sanksi yang jelas bagi petugas yang melanggar. Sanksi administratif berupa penundaan kenaikan pangkat, pemecatan, hingga sanksi pidana (pemalsuan surat) jika terbukti secara sengaja memalsukan tanda tangan atau mengabaikan konfirmasi (Ombudsman RI, 2022:114).

B). Penguatan Teknologi

Pemanfaatan teknologi digital dapat menjadi instrumen untuk memperkuat penerapan asas kontradiktur delimitasi tanpa menghambat efektivitas dan efisiensi proses pendaftaran tanah. Pertama, penggunaan *geotagging* dan GPS presisi tinggi untuk setiap titik batas. Data koordinat batas harus tersimpan dalam basis data nasional sehingga tidak ada dua bidang yang memiliki koordinat sama (tumpang tindih) (Kementerian ATR/BPN, 2022).

Kedua, pengembangan aplikasi *e-boundary confirmation* berbasis ponsel. Setiap tetangga yang berbatasan menerima notifikasi melalui SMS atau WhatsApp yang berisi peta bidang dan diminta untuk memberikan konfirmasi persetujuan atau keberatan secara elektronik. Jika keberatan, maka proses otomatis berhenti dan harus diselesaikan melalui musyawarah desa (Universitas Gadjah Mada, 2023).

Ketiga, publikasi peta bidang PTSL secara daring selama 30 hari di website resmi desa dan kecamatan. Selama masa publikasi ini, masyarakat dapat melihat peta bidang tetangganya dan mengajukan keberatan. Hanya setelah masa publikasi berakhir tanpa keberatan, sertifikat dapat diterbitkan (Hakimah et al., 2022).

C). Penguatan Kelembagaan dan Sumber Daya Manusia

Tanpa petugas yang kompeten dan memiliki integritas, regulasi secanggih apapun akan gagal. Pertama, peningkatan kualifikasi Panitia Ajudikasi PTSL. Tidak cukup hanya berdasarkan penunjukan kepala desa. Panitia harus dilatih secara khusus tentang etika dan prosedur kontradiktur delimitasi serta diberikan uji kompetensi (Ombudsman RI, 2022:120).

Kedua, pembentukan Lembaga Mediasi Batas Desa yang terdiri dari tokoh masyarakat, perangkat desa, dan perwakilan BPN. Lembaga ini bertugas menyelesaikan sengketa batas kecil yang muncul saat proses konfirmasi tanpa harus ke pengadilan (Setiadi, 2025).

D). Penguatan Partisipasi Masyarakat

Masyarakat bukanlah objek pasif dalam PTSL, tetapi subjek yang harus dilibatkan secara aktif . Pertama, sosialisasi massal sebelum PTSL dimulai. Setiap kepala keluarga harus diberitahu tentang jadwal pengukuran, hak mereka untuk diundang sebagai tetangga yang berbatasan, serta prosedur keberatan. Sosialisasi dilakukan melalui pertemuan desa, pengeras suara masjid, dan surat resmi (Kementerian Desa PDTT, 2021).

Kedua, pemberian sanksi sosial adat bagi pemilik tanah yang dengan sengaja memalsukan batas. Di tingkat desa, dapat diterapkan sanksi seperti kewajiban membayar denda adat atau pencabutan bantuan sosial. Sanksi adat ini terbukti efektif di beberapa daerah karena lebih cepat dan lebih dihormati dibandingkan sanksi hukum formal (Fachrezzi, 2023:102–109).

Ketiga, pembentukan posko pengaduan PTSL di setiap desa yang dikelola bersama oleh BPN dan pemerintah desa. Masyarakat yang merasa batas tanahnya dilanggar dapat langsung melapor tanpa biaya, dan laporan tersebut wajib ditindaklanjuti dalam waktu 7 hari (Aziz, 2024:767–780).

KESIMPULAN

Asas kontradiktur delimitasi memiliki urgensi yang sangat penting di dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Tanpa penguatan ini, pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) akan terus menghasilkan sertifikat yang tidak memberikan perlindungan hukum, akan tetapi justru menciptakan ketidakpastian hukum, dan merugikan masyarakat. Penguatan asas ini adalah satu-satunya jalan untuk menjadikan PTSL sebagai program perlindungan hukum preventif, serta meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap program PTSL.

Dimana asas kontradiktur delimitasi mewajibkan penetapan batas bidang tanah dihadapan dan persetujuan pemohon dan pemilik tanah yang berbatasan. Fungsi utama dari asas kontradiktur delimitasi adalah sebagai upaya pencegahan sengketa batas dimasa yang akan datang. Apabila batas-batas objek tanah disepakati antara pemohon dan tetangga yang berbatasan dan dilengkapi dengan Berita Acara Batas, maka potensi gugatan terhadap sertipikat yang diterbitkan melalui program PTSL cenderung relatif lebih kecil.

Model penguatan asas kontradiktur yang ideal harus bersifat komprehensif, dan diperlukan adanya revisi regulasi serta penerapan sanksi tegas bagi petugas. Selain itu, juga diperlukan adanya peran aktif masyarakat dalam setiap tahapan pelaksanaan PTSL, serta pengembangan teknologi dengan penggunaan *geotagging* dan GPS presisi tinggi untuk setiap titik batas. Yang tentunya hal ini membutuhkan waktu lebih lama akan tetapi, *output* yang dihasilkan sertipikat lebih akurat, dan tidak mudah digugat. Sehingga masyarakat terjamin akan kepastian hukum dalam menguasai hak atas tanah yang dimilikinya.

REFERENSI

Anggarabumi. R., & Jamilah. L. (2021). Penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi Dalam Pendaftaran Tanah Hak Milik Di Kabupaten Bandung. Jurnal: Fakultas Hukum Universitas Islam Bandung, 3(7).2. http://dx.doi.org/10.29313/.v0i0.27336

Dewi, Aziz, D. S. (2024). Efektivitas Fungsi Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas dalam Penyelesaian Sengketa melalui Mediasi. Jurnal: Lontar Merah 7(1).

Dewi, A. A. K. (2013). Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah di Indonesia. Bandung: PT Alumni.

Effendi, D. (2020). Pemberian Tanah Kepada Seseorang Sebagai Solusi Dalam Mengatasi Kelalaian Ahli Waris. Jurnal: Unes Law Review, 3(2). https://doi.org/10.31933/unesrev.v3i2

Eryska, S. R. (2018). Pelaksanaan Asas Kontradiktur Delimitasi Dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kabupaten Gunungkidul Tahun 2018.

Fachrezzi, F. T. A. (2023). Mekanisme Sistem Penyelesaian Sengketa Waris Hukum Adat Minangkabau yang Bereksistensi di Indonesia. Kultura: Jurnal Ilmu Hukum, Sosial, dan Humaniora, 1(6).

Gramedia. (2022). Teori Kepastian Hukum. Diakses dari https://www.gramedia.com/literasi/teori-kepastian-hukum/.

Gustav Radbruch. (1950). *Legal Philosophy*.
Hakimah, A., et al. (2022). Comparative Land Law and Waqf System Indonesia–Malaysia. Law Reform Journal.
https://bantuanhukum-sbm.com/artikel-asas-asas-pendaftaran-tanah post on 25 March 2022
Harsono, Boedi. (2008). Hukum Agraria Indonesia. Jakarta: Djambatan.
Ikhsan. M. K., & Ulum. H. A. W. (2023). Implementasi Asas Kontradiktur Delimitasi Dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kota Mataram. Jurnal: Unizar Law Review 6(1),
Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. (2022). Kebijakan Transformasi Digital Layanan Pertanahan. Jakarta: ATR/BPN.
Kementerian Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal, dan Transmigrasi. (2021). Panduan Sosialisasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).
Kurniawan, F., & Wahyudi, A. (2018). Evaluasi Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Indonesia. Bhumi: Jurnal Agraria dan Pertanahan, 4(2).
Marzuki, P. M. (2021). *Penelitian Hukum* (Edisi Revisi). Jakarta: Kencana.
Ombudsman Republik Indonesia. (2022). Laporan Investigasi Mengenai Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Jakarta, Ombudsman RI.
Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
Prakoso, Dwi & Sulistiyono. (2018). Akibat Hukum Pelanggaran Prosedur dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap terhadap Kepastian Hukum. Jurnal: Ius Quia Law Jurnal 25(3).
Pranjoto, E. (2006). Antinomi Hukum Pembatalan Pemberian Hak Atas Tanah Oleh Peradilan Tata Usaha Negara Dan Badan Pertanahan Nasional. Bandung: Utama.
Sahuleka, O., et al. (2023). Penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi di Kantor Pertanahan Kota Jayapura. Jurnal Penelitian Ilmu-ilmu Sosial, 1(4). https://doi.org/10.5281/zenodo.
Santoso, U. (2010). Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah. Jakarta: Kharisma Putra Utama.
(2014). Pendaftaran Tanah di Indonesia. Jakarta: Kencana.
Setiadi. (2025). Implementasi Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di BPN Kabupaten Sleman berdasarkan Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020. Repository UII.
Sumardjono, M. S. W. (2012). Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi. Jakarta: Penerbit Buku Kompas.
Sumardjono, M. S. W. (2005). Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi. Jakarta: Kompas
Supantri, D., & Mirwati, Y. (2024). Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Solok Selatan. Andalas Notary Journal, Juli(1).
Sutedi, A. (2012). Sertifikat Hak atas Tanah dan Permasalahannya. Jakarta: Sinar Grafika.
Setyawan. A., Hidayati. N. (2026). Efektifitas Asas Kontradiktur Delimitasi Pada Proses Pendaftaran Tanah Ditinjau Dari Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor 16 Tahun 2021(Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang). Jurnal : LAWNESIA 5(1).
Triasavira, M., et al. (2022). Pergeseran Asas Publisitas Dalam Pendaftaran Tanah Pertama Kali. Jurnal Jendela Hukum, Fakultas Hukum Universitas Wiraraja, 9(2).
Universitas Gadjah Mada. (2023). Proceeding of South East Asia Workshop on Geodetic Data Sciences, Geoinformatics and Land Administration (Geo-Land-SEA 2023). Yogyakarta: UGM.
Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2021 tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan.
Waskito, & Arnowo. H. (2019). Pertanahan, Agraria, dan Tata Ruang. Jakarta, Kencana.
Yoseph. J. P., & Rongalaha. J. (2021). Implementasi Asas Kontradiktur Delimitasi Pada Kantor Pertanahan Kota Jayapura Berkaitan Dengan Pengukuran Dan Penetapan Batas Tanah. www.journal.fh.uningratpapua.ac.id