

TESIS

**ASAS KONTRADIKTUR DELIMITASI DALAM
PENANDATANGANAN BATAS BIDANG TANAH
PADA PENDAFTARAN TANAH**



Diajukan oleh

**KHAIRATUNNISA
NIM. 2420216320075**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS, DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
BANJARMASIN
2026**

**ASAS KONTRADIKTUR DELIMITASI DALAM
PENANDATANGANAN BATAS BIDANG TANAH
PADA PENDAFTARAN TANAH**

TESIS

**Untuk Memperoleh Gelar Magister
Dalam Program Magister Kenotariatan
Pada Program Pascasarjana Universitas Lambung Mangkurat**

Diajukan oleh

KHAIRATUNNISA

NIM. 2420216320075

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS, DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
BANJARMASIN
2026**

Tesis ini
Telah diperbaiki dan disetujui
Pada Tanggal 07 Juli 2026

PEMBIMBING



Dr. Djoni Sumardi Gozali, S.H., M.Hum.

NIP. 19610619 198603 1 015

Diketahui oleh Koordinator Program Studi
Program Magister Kenotariatan



Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H.

NIP. 197304202003122002

Diketahui oleh Dekan Fakultas Hukum
Universitas Lambung Mangkurat



Dr. Hj. Erlina, S.H., M.H.

NIP. 197805022001122002

**Tesis ini telah dipertahankan di depan
Sidang Panitia Penguji
Pada tanggal 30 Juni 2026**

Susunan Panitia Penilai

Ketua : Dr. Hj. Yulia Qamariyanti, S.H.,M.Hum.
Sekretaris : Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H.
Anggota : Dr. Djoni Sumardi Gozali, S.H., M.Hum.

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN TESIS

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Khairatunnisa
NIM : 2420216320075
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Fakultas Hukum
Perguruan Tinggi : Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin
Tesis : Asas Kontradiktur Delimitasi Dalam Penandatanganan
Batas Bidang Tanah Pada Pendaftaran Tanah

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa :

1. Tesis yang saya tulis ini benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bukan merupakan pengambilalihan tulisan atau pikiran orang lain yang saya aku sebagai basil tulisan atau pikiran saya sendiri;
2. Dalam tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka dan bebas dari plagiatisme.

Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan tesis ini hasil jiplakan sebagaimana dimaksud di atas, maka bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Banjarmasin, 30 Juni 2026
Yang membuat pernyataan,



KHAIRATUNNISA
NIM. 2420216320075



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS, DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
FAKULTAS HUKUM**

SERTIFIKAT BEBAS PLAGIASI

diberikan kepada :

**KHAIRATUNNISA
NIM 2420216320075**

**MAHASISWA PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT**

Judul Tesis :

**ASAS KONTRADIKTUR DELIMITASI DALAM PENANDATANGANAN
BATAS BIDANG TANAH PADA PENDAFTARAN TANAH**

Telah dideteksi tingkat plagiasinya sebesar : 10%
sesuai dengan kriteria teloransi $\leq 20\%$ dan dinyatakan bebas plagiasi

Banjarmasin, 29 Juli 2026



**Dr. H. Saprudin, S.H., LL.M.
NIP. 19820610 200501 1 002**

*Koordinator Jurnal Tugas Akhir Mahasiswa
Fakultas Hukum ULM*

**Dr. Muhammad Ananta Firdaus, S.H., M.H.
NIP. 19830903 200912 1 002**

RINGKASAN

**ASAS KONTRADIKTUR DELIMITASI DALAM
PENANDATANGANAN BATAS BIDANG TANAH
PADA PENDAFTARAN TANAH**

Oleh:

Khairatunnisa¹, Djoni S. Gozali²
Magister Kenotariatan, Universitas Lambung Mangkurat, 113 halaman

Tanah memiliki arti penting bagi kehidupan masyarakat Indonesia karena selain berfungsi sebagai tempat tinggal dan sarana usaha, tanah juga merupakan objek hukum yang memiliki nilai ekonomi tinggi. Oleh karena itu, negara berkewajiban memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah melalui penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Salah satu unsur penting dalam pendaftaran tanah adalah penetapan batas bidang tanah yang dilaksanakan berdasarkan Asas Kontradiktur Delimitasi, yaitu asas yang mengharuskan adanya kesepakatan antara pemilik tanah dengan pemilik tanah yang berbatasan mengenai letak dan batas bidang tanah.

Asas Kontradiktur Delimitasi merupakan prinsip yang bertujuan menciptakan kepastian hukum terhadap data fisik tanah dan mencegah terjadinya sengketa batas tanah di kemudian hari. Dalam praktiknya, asas ini diwujudkan melalui pemasangan tanda batas dan persetujuan dari para pemilik tanah yang berbatasan yang kemudian dibuktikan melalui penandatanganan dokumen yang berkaitan dengan penetapan batas bidang tanah. Namun demikian, pengaturan mengenai waktu pelaksanaan penandatanganan batas bidang tanah mengalami perkembangan seiring diterbitkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 yang menimbulkan perbedaan dengan ketentuan yang terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaturan waktu penandatanganan batas bidang tanah berdasarkan asas kontradiktur delimitasi dalam proses pendaftaran tanah, serta mengkaji akibat hukum yang timbul apabila asas kontradiktur delimitasi tidak dilaksanakan dalam penandatanganan batas bidang tanah. Penelitian menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Bahan hukum yang digunakan terdiri atas bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang dianalisis secara preskriptif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengaturan waktu penandatanganan batas bidang tanah diatur dalam dua instrumen hukum yang berbeda. Pertama,

¹ NIM 2420216320075

² Pembimbing

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menentukan bahwa penetapan batas dan persetujuan para pihak dilakukan pada saat proses pengukuran di lapangan. Pemilik tanah dan pemilik tanah yang berbatasan hadir pada saat pengukuran, menyaksikan secara langsung letak batas bidang tanah, kemudian memberikan persetujuan yang dibuktikan dengan penandatanganan gambar ukur atau dokumen yang berkaitan dengan hasil pengukuran tersebut. Model ini menempatkan petugas ukur sebagai pihak yang memfasilitasi sekaligus memverifikasi kesepakatan para pihak secara langsung di lapangan.

Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021 mengubah mekanisme tersebut dengan mewajibkan adanya Surat Pernyataan Pemasangan Tanda Batas dan Persetujuan Pemilik yang Berbatasan sebelum pengukuran dilakukan. Persetujuan para pihak harus diperoleh terlebih dahulu oleh pemohon dan menjadi syarat administrasi yang wajib dilengkapi sebelum berkas permohonan diproses oleh Kantor Pertanahan. Selain itu, pemasangan tanda batas juga harus didokumentasikan melalui foto yang dilengkapi dengan geotagging. Dengan demikian, titik pelaksanaan asas kontradiktur delimitasi bergeser dari tahap pengukuran ke tahap pra-permohonan.

Penelitian ini menemukan bahwa secara substansial kedua peraturan tersebut memiliki tujuan yang sama, yaitu menjamin kepastian hukum terhadap batas bidang tanah dan mencegah timbulnya sengketa pertanahan. Akan tetapi, terdapat perbedaan dalam mekanisme dan waktu pelaksanaannya. Dari perspektif teori hierarki peraturan perundang-undangan, Permen ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021 merupakan peraturan pelaksana yang memperjelas tata cara pelaksanaan asas kontradiktur delimitasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Oleh karena itu, kedua peraturan tersebut harus dipahami secara harmonis sebagai satu kesatuan sistem hukum pendaftaran tanah.

Penelitian ini juga menemukan bahwa tidak dilaksanakannya asas kontradiktur delimitasi dalam penandatanganan batas bidang tanah menimbulkan berbagai akibat hukum. Pertama, hilangnya kepastian hukum terhadap letak dan batas bidang tanah karena data fisik yang digunakan dalam proses pendaftaran tanah tidak memperoleh persetujuan dari pihak yang berbatasan. Kedua, meningkatnya potensi sengketa batas tanah yang dapat berkembang menjadi sengketa hak atas tanah. Ketiga, sertifikat yang diterbitkan berdasarkan data fisik yang tidak sesuai prosedur menjadi rentan untuk digugat melalui mekanisme peradilan maupun pembatalan administratif. Keempat, tidak terpenuhinya perlindungan hukum preventif yang menjadi tujuan utama penerapan asas kontradiktur delimitasi dalam sistem pendaftaran tanah nasional.

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa pengaturan penandatanganan batas bidang tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021 pada dasarnya bertujuan sama, yaitu menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah melalui penerapan asas kontradiktur delimitasi. Perbedaannya terletak pada waktu dan mekanisme pelaksanaannya. Selain itu, tidak dilaksanakannya asas kontradiktur delimitasi berakibat pada terganggunya

kepastian hukum, meningkatnya risiko sengketa pertanahan, serta berpotensi menimbulkan cacat administratif maupun yuridis terhadap produk pendaftaran tanah yang diterbitkan.

ASAS KONTRADIKTUR DELIMITASI DALAM PENANDATANGANAN BATAS BIDANG TANAH PADA PENDAFTARAN TANAH

Oleh:

Khairatunnisa³, Djoni S. Gozali⁴
Magister Kenotariatan, Universitas Lambung Mangkurat, 113 halaman

ABSTRAK

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

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaturan waktu penandatanganan batas bidang tanah berdasarkan asas kontradiktur delimitasi dalam proses pendaftaran tanah serta menganalisis akibat hukum yang timbul apabila asas kontradiktur delimitasi tidak dilaksanakan dalam penandatanganan batas bidang tanah. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Bahan hukum yang digunakan terdiri atas bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier yang dianalisis secara kualitatif dengan metode preskriptif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Peraturan Pemerintah Nomor 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. Sementara itu, Peraturan Menteri 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. Adapun tidak dilaksanakannya asas kontradiktur delimitasi dapat mengakibatkan ketidakpastian hukum mengenai batas bidang tanah, meningkatnya potensi sengketa pertanahan, berkurangnya perlindungan hukum bagi para pihak, serta membuka kemungkinan terjadinya gugatan terhadap sertifikat yang diterbitkan berdasarkan data fisik yang tidak sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku.

³ NIM 2420216320075

⁴ Pembimbing

PRINCIPLE OF CONTRADICTION DELIMITATION IN THE SIGNING OF LAND BOUNDARY IN LAND REGISTRATION

Oleh:

Khairatunnisa¹, Djeni S. Gozali²

Master of Notary, Lambung Mangkurat University, 113 pages

ABSTRACT

Keywords: Principle of Contradictory Delimitation, Boundary Signing, Land Registration, Legal Certainty, Land Dispute

The purposes of this research are to analyze the regulation of time of signing of land boundary based on the principle of contradictory delimitation in the process of land registration and to analyze the legal consequence arising if the principle of contradictory delimitation is not implemented in the signing of land boundary. This is normative legal research using statute and conceptual approaches. The legal resources consist of primary, secondary, and tertiary ones, analyzed qualitatively with prescriptive method. The findings of the study indicate that Government Regulation Number 24 of 1997 regulates that approval and signing of land boundary are conducted at the time of the implementation of measurement on site by involving the land owner and the owners of the directly adjacent land. Meanwhile, Regulation of the Minister of Agrarian and Spatial Affairs/ Head of National Land Agency (ATR/BPN) Number 16 of 2021 shifts the implementation of boundary signing to the pre-application through Statement Letter of Boundary Marker Installation and Approval of the Owners Adjacent Land as administrative requirement before the measurement is carried out. Both of the said regulations in principle have the same goals, namely to actualize legal certainty and to prevent land boundary disputes. The non-performance of the principle of contradictory delimitation can cause legal uncertainty on the land boundary, escalation of potential land disputes, reduction of legal protection to the parties, and open possibility for lawsuits against certificate issued based on physical data which is not in conformity with the prevailing legal procedures.

Certified by,



Drs. Werhan Asmin, S.H., M.H., M.Div
Authorized Sworn Translator

¹ Student Number: 2420216320075

² Supervisor

PERSEMBAHAN

Alhamdulillah Robbil Alamin, segala puji bagi Allah SWT Tuhan semesta alam yang telah memberikan Rahmat, taufik, dan hidayahNya kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan tesis ini, walaupun penulis sadar bahwa dalam tesis ini masih jauh dari kata sempurna, selanjutnya shalawat dan salam kepada Nabi dan Rosul Muhammad SAW sebagai contoh tauladan dalam kehidupan manusia. Karya ilmiah tesis yang sederhana ini telah selesai dan dipersembahkan bagi orang-orang yang saya cintai dan sayangi:

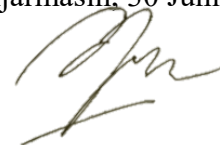
1. Ayahanda dan ibunda, Sebagai tanda bakti, hormat dan sembah sujud Ananda yang tiada terhingga, saya persembahkan kepada ayah dan bunda saya Sanggu dan Jemi'ah, yang telah melahirkan, merawat, menjaga dan mendidik saya sejak bayi hingga dewasa menjadi anak yang salehah dan berguna bagi agama, nusa, dan bangsa, cucuran keringat dan tangismu tidak dapat saya balas, doa serta harapanmu semoga dapat terwujud. Sekiranya karya ini menjadi kebajikan, hendaknya dilimpahkan kepada orantua kami. Setidaknya kelulusan ini menjadi langkah awal bagi Ananda untuk menjadi lebih mandiri. Doa dan ridhomu, amat dinantikan dengan penuh harapan. Semoga Ayahanda dan Ibunda selalu mendapatkan lindunganNya, Dihaturkan sembah sujud untuk Ayah dan Ibu berdua;
2. Dosen pembimbing dan Penguji Tesis atas bimbingan dan nasihatnya selama ini, hingga dapat menyelesaikan tesis ini tepat pada waktunya;
3. Teman-teman seperjuangan atas bantuan, dorongan, motivasi dan semangatnya selama ini agar dapat menyelesaikan penulisan tesis ini. Doa kalian sangat dibutuhkan, semoga segala hal baik selalu menyertai.

UCAPAN TERIMAKASIH

Puji syukur panjatkan kepada Allah SWT atas kasih, anugerah dan berkat-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini, yang berjudul **Asas Kontradiktur Delimitasi Dalam Penandatanganan Batas Bidang Tanah Pada Pendaftaran Tanah**, sebagai tugas akhir dan merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin. Selanjutnya dengan seluruh kerendahan hati terhatur segala penghargaan dan salam terimakasih yang sangat tulis kepada berbagai pihak yang telah memberikan bantuan dan dorongan selama ini:

1. Ibu Dr. Hj. Erlina, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin;
2. Ibu Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin dan sebagai sekretaris penguji yang telah memberikan masukan, saran dan koreksi atas penulisan tesis ini;
3. Ibu Dr. Hj. Yulia Qamariyanti, S.H., M.Hum. selaku Ketua penguji yang telah memberikan masukan, saran dan koreksi atas penulisan tesis ini;
4. Bapak Dr. Djoni Sumardi Gozali, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing yang telah banyak membantu, mengarahkan, membimbing dan memberikan dorongan yang positif selama proses penyelesaian tesis ini;
5. Seluruh Dosen Pengasuh mata kuliah Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin;
6. Segenap Staf Akademik, Kemahasiswaan dan Keuangan Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin;
7. Orang Tua terkasih, segenap keluarga tercinta, rekan-rekan dan para sahabat yang senantiasa memberikan bantuan dan dorongan semangat yang tiada henti hingga dapat menyelesaikan studi ini.

Banjarmasin, 30 Juni 2026



KHAIRATUNNISA
NIM. 2420216320075

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL DEPAN	i
HALAMAN JUDUL DALAM.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN	v
DAFTAR ISI	vi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	11
C. Keaslian Penelitian	11
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	13
1. Tujuan Penelitian.....	13
2. Kegunaan Penelitian	14
E. Kerangka Teori dan Tinjauan Pustaka	14
1. Kerangka Teori	14
2. Tinjauan Pustaka.....	20
F. Metode Penelitian	22
1. Jenis Penelitian	22
2. Pendekatan Penelitian	23
3. Tipe Penelitian	23
4. Sifat Penelitian.....	24
5. Bahan Penelitian	24
6. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	25
7. Pengolahan dan Analisis Bahan Hukum	25
G. Sistematika Penulisan	26
BAB II PENGATURAN WAKTU PENANDATANGANAN BATAS BIDANG TANAH PADA PROSES PENDAFTARAN TANAH BERDASARKAN ASAS KONTRADIKTUR DELIMITASI	27
A. Pendaftaran Tanah	27
B. Asas Pendaftaran Tanah	31
C. Tujuan Pendaftaran Tanah dan Konsep Kepastian Hukum	36

D. Sistem Pendaftaran Tanah	38
E. Tinjauan Konseptual Asas Kontradiktur Delimitasi	42
F. Pengaturan Penandatanganan Batas Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997	50
G. Pengaturan Waktu Penandatanganan Batas Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021	63
BAB III AKIBAT HUKUM TIDAK DILAKSANAKANNYA ASAS KONTRADIKTOIR DELIMITASI DALAM PENANDATANGANAN BATAS BIDANG TANAH PADA PROSES PENDAFTARAN TANAH	
A. Tanah dan Pendaftaran Tanah di Indonesia	75
B. Kepemilikan Hak atas Tanah	86
C. Analisis Terhadap Asas Kontradiktur Delimitasi	98
D. Akibat Hukum Tidak Dilaksanakannya Asas Kontradiktur Delimitasi.	103
BAB IV PENUTUP	110
A. Kesimpulan	110
B. Saran	111
DAFTAR PUSTAKA	

