

**PENERAPAN AZAS CONTRADICTOIRE DELIMITATIE  
DALAM MENJAMIN KEPASTIAN HUKUM HAK ATAS TANAH  
DI KABUPATEN KLATEN PROPINSI JAWA TENGAH**

Skripsi

Diajukan untuk Memenuhi Persyaratan Kelulusan Program  
Diploma IV Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional  
Jurusan Perpetaan



diajukan oleh

**CETO SUBAGIYO**  
**NIM. 9871343**

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL  
YOGYAKARTA**

**2002**

## INTI SARI

Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 mengatur tentang pendaftaran tanah. Tujuan pendaftaran tanah meliputi tiga hal. Pertama, tujuan dari segi hukum yaitu kepastian mengenai hak – hak atas tanah ( pemiliknya, batas-batasnya, dan letak bidang tanah). Kedua, tujuan dari segi fiskal yaitu untuk dapat menyediakan informasi pertanahan bagi pemerintah untuk tujuan perpajakan dan tujuan untuk kepentingan pemerintah yaitu tersedianya data pertanahan yang lengkap sebagai dasar untuk menentukan kebijaksanaan pemerintah.

Dalam rangka untuk menjamin kepastian hukum mengenai pemilik, batas dan letak bidang tanah maka dalam pengukuran di lapangan perlu adanya penetapan batas bidang tanah yang telah disepakati oleh pihak yang berbatasan / penerapan asas *contradictoire delimitatie* yang sesuai dengan peraturan diharapkan dapat mencegah terjadinya sengketa batas di kemudian hari.

Berdasarkan uraian di atas, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana penerapan asas tersebut dalam pendaftaran tanah, dan seberapa besar manfaat penerapan asas tersebut dalam menjamin kepastian hukum hak atas tanah. Metode penelitian yang digunakan adalah deskriptif yaitu pemecahan masalah yang diselidiki dengan menggambarkan / melukiskan keadaan subyek / obyek penelitian pada saat sekarang berdasarkan fakta – fakta yang tampak atau sebagaimana adanya. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah melalui studi dokumen, kuesioner, dan wawancara. Data yang diperoleh dianalisis secara deskriptif kualitatif dengan menggunakan tabulasi, yaitu memaparkan data – data yang telah terkumpul dengan kata-kata / kalimat sehingga bisa diperoleh kesimpulan dari hasil penelitian..

Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa penerapan asas *contradictoire delimitatie* di Kabupaten Klaten berjalan dengan baik sesuai dengan peraturan yang berlaku, dan asas tersebut sangat bermanfaat dalam menjamin kepastian hukum hak atas tanah khususnya kepastian hukum mengenai obyek haknya.

## DAFTAR ISI

|   | <b>Halaman</b> |
|---|----------------|
| HALAMAN JUDUL.....                                    | i              |
| LEMBAR PERSETUJUAN.....                               | ii             |
| HALAMAN PERSEMBAHAN.....                              | iii            |
| HALAMAN MOTTO.....                                    | iv             |
| KATA PENGANTAR.....                                   | v              |
| INTISARI.....   | vii            |
| DAFTAR ISI.....                                       | viii           |
| DAFTAR TABEL.....                                     | x              |
| <b>BAB I PENDAHULUAN</b>                              |                |
| A. Latar Belakang.....                                | 1              |
| B. Perumusan Masalah.....                             | 3              |
| C. Pembatasan Masalah .....                           | 5              |
| D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....                | 6              |
| <b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN</b> |                |
| A. Tinjauan Pustaka .....                             | 7              |
| B. Kerangka Pemikiran .....                           | 13             |
| <b>BAB III METODE PENELITIAN</b>                      |                |
| A. Metode Penelitian.....                             | 18             |

|  |    |
|--|----|
| D. Jenis dan Sumber Data .....   | 20 |
| E. Teknik Pengumpulan Data .....   | 21 |
| F. Teknik Analisis Data.....   | 22 |
| <br><b>BAB IV GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN</b>  |    |
| A. Gambaran Umum Wilayah Kabupaten Klaten.....   | 23 |
| B. Gambaran Umum Desa Cawas dan Kelurahan Jatinom.....   | 27 |
| C. Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten.....   | 32 |
| <br><b>BAB V PENYAJIAN DAN ANALISIS DATA</b>   |    |
| A. Penerapan Asas <i>Contradictoire Delimitatie</i> di Kantor<br>Pertanahan Kabupaten Klaten .....         | 38 |
| B. Penerapan Asas <i>Contradictoire Delimitatie</i> Dalam Menjamin<br>Kepastian Hukum Hak Atas Tanah ..... | 53 |
| C. Manfaat Asas <i>Contradictoire Delimitatie</i> Dalam Menjamin<br>Kepastian Hukum Hak Atas Tanah .....   | 55 |
| <br><b>BAB VI PENUTUP</b>  |    |
| A. Kesimpulan.....   | 57 |
| B. Saran .....   | 58 |
| <br><b>DAFTAR PUSTAKA</b>  |    |
| <br><b>LAMPIRAN</b>  |    |
| <br><b>DAFTAR RIWAYAT HIDUP</b>  |    |

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Dalam pelaksanaan pembangunan, tanah memegang peranan yang sangat penting dan strategis. Kebutuhan akan tanah semakin meningkat seiring dengan pertumbuhan penduduk yang pesat. Secara keruangan tanah mempunyai sifat relatif tetap, sementara manusia yang membutuhkan tanah semakin bertambah. Kondisi seperti ini akhirnya menyebabkan adanya konflik yang terjadi di masyarakat yang bersumber dari masalah tanah. Dengan semakin meningkatnya kegiatan pembangunan, masalah tanah semakin meningkat, dan masalah tersebut sudah melibatkan lintas sektoral yang mempunyai dimensi ekonomi, dimensi sosial budaya, dimensi politik dan bahkan dimensi pertahanan dan keamanan.

Namun demikian sesuai dengan ketentuan dalam Undang-undang Pokok Agraria ( UUPA ), Negara bertindak sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat untuk menguasai tanah, dalam arti mempunyai wewenang mengatur penguasaan dan memimpin penggunaannya untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Mengingat pentingnya tanah bagi kebutuhan manusia dan semakin meningkatnya pertumbuhan jumlah penduduk serta semakin meningkatnya aktivitas

jelasan status hak atas tanah. Herutomo Soemadi (1986) menyatakan bahwa keadaan administrasi tanah dan status hak atas tanah yang belum tertib, dianggap sebagai faktor yang ikut mendorong atau membuka peluang – peluang untuk praktek penyimpangan atau pengusahaan tanah yang tidak selaras dengan usaha – usaha mewujudkan kesejahteraan material dan spiritual.

Di dalam pasal 19 ayat 1 Undang – Undang Pokok Agraria ( UUPA ) dijelaskan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Kemudian dalam rangka untuk menindaklanjuti hal – hal yang diamanatkan oleh UUPA tersebut dan mengurangi permasalahan – permasalahan yang timbul di masyarakat, Pemerintah telah mengeluarkan beberapa kebijaksanaan dalam operasional di lapangan, diantaranya adalah dikeluarkannya Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 10 Tahun 1961 yang telah diganti dengan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Tujuan Pendaftaran Tanah menurut Djoko Walijatun, 1999 adalah meliputi:

#### 1. Tujuan Hukum

Untuk menjamin Kepastian Hukum mengenai Hak-hak Atas Tanah (pemilikinya, batas-batasnya, dan Hak – hak atas tanahnya).

## 2. Tujuan Fiskal

Tersedianya Informasi Pertanahan (Kadastral) bagi Pemerintah untuk tujuan perpajakan (Fiskal).

## 3. Tujuan Pemerintah

Tersedianya peta dan daftar pemilik di atas peta skala besar, untuk penyelenggaraan pemerintahan diantaranya untuk perencanaan – perencanaan pembangunan yang langsung atau tidak langsung melibatkan pemilik tanah.

Dalam rangka untuk menjamin kepastian hukum mengenai Subyek dan Obyek hak-hak atas tanah, yaitu pemilik ataupun bidang tanahnya maka perlu adanya penetapan batas sebelum bidang – bidang tanah itu dilakukan pengukuran.

Dengan adanya ketentuan itu maka perlu ditempuh suatu cara dalam penetapan batas yang harus dilaksanakan agar mendapat suatu hasil yang baik yaitu dapat menjamin kepastian hukum hak atas tanah sehingga tidak akan menimbulkan sengketa batas di kemudian hari.

Berdasarkan uraian di atas penyusun tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul “Penerapan Asas *Contradictoire Delimitatie* Dalam Menjamin Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Kabupaten Klaten Propinsi Jawa Tengah” sebab tingkat pendaftaran tanah di Kabupaten Klaten tinggi.

## **B. Perumusan Masalah**

Dalam rangka menjamin kepastian hukum hak atas tanah, oleh Pemerintah

Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan dalam pendaftaran tanah, bidang – bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan.

Sebelum pelaksanaan pengukuran, terlebih dahulu diadakan penyelidikan tentang riwayat bidang tanah dan penetapan batas – batasnya (G.Kartasaputra, dkk, 1986). Dalam penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis maupun sporadik diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan (pasal 17 ayat 2 PP. No.24 /1997). Penetapan batas dengan menggunakan asas *contradictoire delimitatie* ini adalah penetapan batas yang harus dilakukan dengan persetujuan para pemegang hak yang berbatasan / bersebelahan dengan maksud untuk mengurangi permasalahan – permasalahan yang berkaitan dengan batas tanah di kemudian hari.

Dalam praktek di lapangan penetapan batas dengan menggunakan asas *contradictoire delimitatie* ini sering tidak dilaksanakan dengan baik sehingga tidak menutup kemungkinan terjadinya sengketa batas di kemudian hari setelah diterbitkan sertifikat hak atas tanah.

Dari uraian di atas maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah penerapan asas *contradictoire delimitatie* dalam pendaftaran tanah secara sporadik dan sistematis yang dilaksanakan di Kabupaten Klaten. ?

2. Seberapa besar manfaat penerapan asas *contradictoire delimitatie* dalam pendaftaran tanah secara sporadik dan sistematis untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah di Kabupaten Klaten Propinsi Jawa Tengah ?

### C. Pembatasan Masalah

Penetapan batas yang diatur menurut Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 merupakan penetapan batas yang harus dilakukan dengan asas *contradictoire delimitatie*, yaitu berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan.

Mengingat dalam pelaksanaan pendaftaran tanah itu mempunyai cakupan yang luas, serta keterbatasan pada diri penyusun, baik waktu, dana dan pengetahuan, maka penyusun membatasi permasalahan yang sesuai dengan obyek penelitian yaitu :

1. Penetapan batas bidang – bidang tanah pada pekerjaan pendaftaran tanah secara sporadik sejak tahun 1960 sampai 2001 dan telah diterbitkan sertifikat hak milik di Desa Cawas, Kecamatan Cawas, Kabupaten Klaten.
2. Penetapan batas bidang – bidang tanah pada pekerjaan pendaftaran tanah secara sistematis yang dilaksanakan dalam tahun anggaran 1997/1998 di Kelurahan Jatinom, Kecamatan Jatinom, Kabupaten Klaten.

## **D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

### *1. Tujuan Penelitian*

Tujuan dari penelitian ini adalah :

- a. Untuk mengetahui bagaimanakah penerapan asas *contradictoire delimitatie* dalam pendaftaran tanah secara sporadik dan sistematis di lokasi penelitian .
- b. Untuk mengetahui seberapa besar manfaat asas *contradictoire delimitatie* dalam menjamin kepastian hukum hak atas tanah, baik secara sistematis maupun sporadik di lokasi penelitian.

### *2. Kegunaan Penelitian*

1. Hasil penelitian ini diharapkan dapat meningkatkan pengetahuan tentang pendaftaran tanah, khususnya mengenai penerapan asas *contradictoire delimitatie*.
2. Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan masukan bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten khususnya dan Kantor Pertanahan pada umumnya agar penerapan asas *contradictoire delimitatie* dapat berjalan dengan baik sehingga dapat menjamin kepastian hukum terhadap pemberian hak atas tanah.

## BAB. VI

### PENUTUP

#### KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dengan data – data yang ada, maka diperoleh kesimpulan sebagai berikut :

1. Sebelum pengukuran bidang tanah dilaksanakan, terlebih dahulu dilakukan pemberitahuan kepada pemilik tanah maupun pemegang hak yang berbatasan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten. Pemilik tanah maupun pemegang hak yang berbatasan atau yang diberi kuasa hadir saat dilakukan pengukuran bidang tanah tersebut. Setelah kesepakatan batas bidang tanah sudah tercapai, petugas ukur melaksanakan tugasnya untuk melakukan pengukuran, dan apabila kesepakatan batas bidang tanah tersebut belum tercapai, maka pengukurannya ditunda terlebih dahulu sampai ada kesepakatan batas bidang tanah tersebut. Hal ini menunjukkan bahwa penerapan asas *contradictoire delimitatie* di Kabupaten Klaten berjalan dengan baik sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.
2. Asas *contradictoire delimitatie* sangat bermanfaat dalam menjamin kepastian hukum hak atas tanah, karena sertifikat hak atas tanah yang dimohon dapat diterbitkan setelah dalam pengukuran bidang tanahnya telah memenuhi asas *contradictoire delimitatie*, dan dengan menerapkan asas tersebut ternyata tidak terjadi sengketa batas terhadap bidang tanah tersebut.

## B. SARAN

1. Dalam melaksanakan pengukuran apabila ada pihak yang tidak hadir maka dapat menggunakan batas sementara yang ada di lapangan, tidak menunda pekerjaan karena akan menimbulkan menumpuknya pekerjaan pengukuran.
2. Pemberitahuan kepada pemohon, sebelum tanah diukur sebaiknya dilakukan secara tertulis sesuai dengan peraturan yang berlaku.
3. Pengukuran bidang tanah sebaiknya dilakukan dua kali dengan arah yang berbeda, kemudian rata – rata dari hasil pengukuran tersebut merupakan hasil pengukuran yang benar..

## DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto Suharsini, (1996), Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek.
- Eko, Bambang, (2000), Konsepsi Baku dan Manfaat Peta Pendaftaran Tanah (Peta Kadastral) Untuk Membangun Landasan Administrasi Pertanahan ke Depan di Indonesia.
- G.Kartasapoetra, et.al. (1991), HUKUM TANAH, Jaminan UUPA bagi keberhasilan pendayagunaan tanah, Jakarta:PT.RINEKA CIPTA.
- Harsono, Boedi, (1995), Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jakarta.
- Nawawi, Hadari. (1991), Metode penelitian bidang sosial, Gadjah Mada University Press.
- Parlindungan, A.P,Dr.Prof, (1991) Komentar atas UUPA, Bandung : CV. Mandar Maju.
- Singarimbun, Masri dan Effendi, Sofian (1995), Metode Penelitian Survey, Lembaga Penelitian, Pendidikan, dan Penerangan Ekonomi dan Sosial, Jakarta.
- Soemadi Herutomo, (1986), Tata Guna Tanah, Akademi Agraria Departemen Dalam Negeri.
- Suharno, Eko, (1996), Penerapan Asas Contradictoire Delimitatie Terhadap Upaya Peningkatan Pelayanan Pensertipikatan tanah di Kecamatan Pondokaren, Kabupaten Dati II Tangerang.
- Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, (1996), pedoman penulisan skripsi, Yogyakarta.
- Bhumibhakti, Edisi XIII No. 13 Tahun 1997, Menuju Pemetaan Tanah Yang Efektif
- Peraturan dan Undang – Undang :**
- \_\_\_\_\_, (1997), Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jakarta.
- , (1997), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.