

**EFEKTIFITAS ASAS KONTRADIKTUR DELIMITASI  
DALAM PROSES PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH DI  
INDONESIA**

**SKRIPSI**



**OLEH:**

**ANISYAH CEMPAKA SARI  
NPM : 18300118**

**UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA**

**FAKULTAS HUKUM**

**2021**

**EFEKTIFITAS ASAS KONTRADIKTUR DELIMITASI  
DALAM PROSES PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH DI  
INDONESIA**

**SKRIPSI**

**UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN PERSYARATAN GUNA  
MEMPEROLEH GELAR SARJANA DALAM PROGRAM STUDI  
ILMU HUKUM UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA**



**OLEH:**

**ANISYAH CEMPAKA SARI**

**NPM : 18300118**

**UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA**

**FAKULTAS HUKUM**

**2021**

**EFEKTIFITAS ASAS KONTRADIKTUR DELIMITASI  
DALAM PROSES PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH DI  
INDONESIA**

**SKRIPSI**

**UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN PERSYARATAN GUNA  
MEMPEROLEH GELAR SARJANA DALAM PROGRAM STUDI  
ILMU HUKUM UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA**

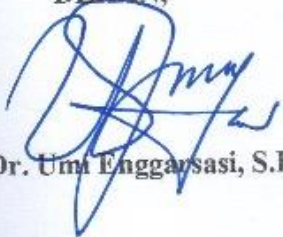
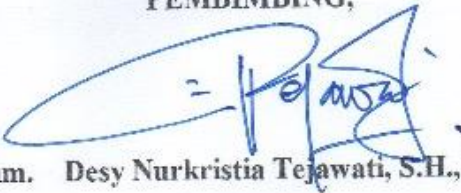


**OLEH:**

**ANISYAH CEMPAKA SARI**  
**NPM : 18300118**

**SURABAYA, 18 NOVEMBER 2021**

**MENGESAHKAN,**

<b>DEKAN,</b>	<b>PEMBIMBING,</b>
	
<b>Dr. Um Enggarsasi, S.H., M.Hum.</b>	<b>Desy Nurkristia Tejawati, S.H., M.Kn.</b>

# EFEKTIFITAS ASAS KONTRADIKTUR DELIMITASI DALAM PROSES PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH DI INDONESIA

DIPERSIAPKAN DAN DISUSUN:

OLEH:

**ANISYAH CEMPAKA SARI**

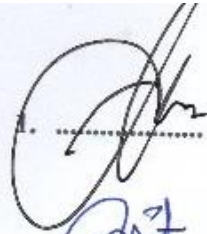
NPM : 18300118

TELAH DIPERTAHANKAN  
DI DEPAN DEWAN PENGUJI PADA TANGGAL 18 NOVEMBER 2021  
DAN DINYATAKAN TELAH MEMENUHI PERSYARATAN

SUSUNAN DEWAN PENGUJI,


1. Dr. Agam Sulaksono, S.H., M.H.

(KETUA )

1. 


2. Fries Melia Seviana, S.H

(ANGGOTA)

2. 

3. Desy Nurkristia Tejawati, S.H., M.Kn.

(ANGGOTA)

3. 

## **MOTTO**

*“Be a good person, even they don’t treat you well.*

*Because being a good person doesn’t need a reason”*

## KATA PENGANTAR

Puji Syukur kami panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, atas berkat rahmat dan karunia-Nya, sehingga skripsi yang berjudul **“EFEKTIFITAS ASAS KONTRADIKTUR DELIMITASI DALAM PROSES PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH DI INDONESIA”** dapat terselesaikan dengan baik.

Berkenaan dengan penyelesaian penulisan skripsi ini, penulis ingin menyampaikan terima kasih untuk segala dorongan, bantuan, motivasi dan semangat, serta inspirasi kepada:

1. Rektor Universitas Wijaya Kusuma Surabaya Prof. Dr. H. Widodo Ario Kentjono, dr. Sp. THT-KL(K), FICS yang telah memberi saya kesempatan untuk menjadi bagian dari Civitas Akademika.
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya, Ibu Dr. Umi Enggarsasi, S.H., M.Hum yang telah menyediakan berbagai fasilitas sebagai penunjang pembelajaran selama saya mengikuti perkuliahan.
3. Ibu Dr. Endang Retnowati, SH., M.Hum., selaku dosen wali saya yang telah memberikan dukungan pengarahan selama masa perkuliahan.
4. Ibu Desy Nurkristia Tejawati, S.H., M.Kn. selaku dosen pembimbing yang telah bersedia membimbing dengan penuh kesabaran, perhatian dan memberi pengarahan serta bimbingannya dalam menyelesaikan skripsi ini.
5. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya yang telah memberikan ilmu hukum dan membimbing dengan baik selama penulis mengikuti perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya.
6. Kepala Tata Usaha beserta jajarannya di Fakultas Hukum Universitas Wijaya

Kusuma Surabaya atas pelayanan selama mengikuti perkuliahan.

7. Ayah dan Ibum yang selalu mendukung semua kegiatan yang saya lakukan dan selali sabar menghadapi saya, serta keluarga besar saya yang senantiasa memberikan dorongan moral maupun materiil dan doa yang tidak pernah berhenti.
8. Terimakasih kepada Dhea Rahma S.M yang telah menemani saya disetiap masa baik dan buruk saya. Yang sangat sabar dan tidak perna meninggalkan saya dalam situasi apapun. Terimakasih juga kepada mama dhea yang selalu memberikan saya motivasi untuk lebih terdepan.
9. Terimakasih kepada Salzabillah Andini S.H yang telah sabar menemani saya selama saya berada di Fakultas Hukum dan tidak perna meninggalkan saya dalam situasi apapun. Terimakasih telah berperan banyak dalam proses pengerjaan skripsi saya dan juga terimakasih berkat anda saya menjadi semangat. Terimakasih juga untuk keluarga sabilah yang selalu menerima saya dengan baik.
10. Terimakasih kepada Anggita Dwi S otw S.H yang selalu menemani saya selama kuliah, selalu bersama saya dimanapun dan kapanpun, selalu memberikan saya nasehat setiap hari bahkan setiap saat, dan selalu sabar menghadapi saya yang seperti anak kecil. Terimakasih juga kepada keluarga Bapak Santoso selaku orang tua angkat saya.
11. Terimakasih kepada Istikhara Sabil otw SH yang selalu mengerti saya selama saya berada dimasa apapun dan selalu menasehati saya dalam segala hal. Terimakasih telah sabar dan menjadi support system saya selama ini.
12. Terimakasih kepada Fahmi Wahyu Ilahi sahabat saya yang sangat setia kepada saya dan selalu menemani saya selama saya kuliah. Terimakasih juga kepada Ibu Hanifah yang selalu membawakan saya jajan yang sangat enak untuk menemani saya mengerjakan skripsi.

13. Terimakasih kepada Anshelma Fabrian yang setia menemani saya saat saya sedih, dan selalu membantu saya berproses selama ini. Semoga kamu cepat menyusul bestie! Dan terimakasih juga kepada Tika Rahayuwati yang selalu membuat saya tertawa setiap saat karena tingkahnya yang seperti anak kecil, semoga kamu cepat menyusul adek tika.
14. Terimakasih kepada Cindy Ayu yang selalu menemani saya dan selalu mengajak saya liburan untuk refresing dikala saya sumpek.
15. Terimakasih kepada Amaynia teman saya yang selalu baik, sabar dan pengertian kepada saya selama saya berada dikampus.
16. Teman-Teman seperjuangan saya Nony, Reza, Dhala, Adji, Ainur, Ivan, Sabil, Firda, Budi, Levi, Ayel terimakasih telah menjadi support saya dari semester 1 hingga sampai saat ini dan sangat sabar menghadapi saya yang selalu jail.
17. Terimakasih kepada Resya Guesmel teman seimbang saya yang selalu mau saya repotan dan mau membantu saya.
18. Teman-teman baru saya Laeli, Anin, Niko, Yuka, Dina, Dela terimakasih telah membuat saya semangat kekampus meskipun kalau ketemu ujung-ujungnya selalu gibah. Terimakasih telah mewarnai hari-hari saya disemester akhir ini.
19. Terimakasih kepada Gita Prameswari S.H yang telah menghibur saya jika saya sedih dan Terimakasih kepada Mbak Debby Eka S.H. M.Kn, yang telah baik dan sabar membantu saya dalam pengerjaan skripsi ini sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik dan tepat pada waktunya.
20. Kakak-kakak tingkat saya di perkuliahan mba Debby, mba Dila, Mawe, Tacik, Vinca, Inna, Ricky, Gendut, Ipul, Jeje, Indro, mas Rama, mas Bisma, Mas Jegar, mb Cut, mas Inap, mas Fathur, mas Jairon, mas Nau dan semuanya yang telah membantu dan mendukung saya dalam perkuliahan maupun di luar perkuliahan.



21. Terimakasih kepada Farhan yang selalu menemani saya saat sedih, selalu membantu saya dalam menghadapi masalah apapun. Serta Ghaza, Monica, Gesang, Nabila, Evilia, Rere, Aryak, Yuni dan adek-adek BEM lainnya, terimakasih selalu mewarnai hari-hari saya saat berada di BEM.
22. Rekan-rekan Badan Eksekutif Mahasiswa Fakultas Hukum Periode 2019- 2020 dan Badan Eksekutif Mahasiswa Universitas Wijaya Kusuma Surabaya periode 2020 – 2021 yang selalu mensupport dan menjadi keluarga kedua saya selama masa perkuliahan.
23. Teman-teman SMP saya Widya, Devy, Ilham, Boncel, Vian, Jeje, Junita, Feby Senna, Ditha, Audy terimakasih telah bersama saya selama ini dan selalu menghibur saya disaat saya lelah mengerjakan skripsi.
24. Rekan-rekan Badan Eksekutif Mahasiswa Universitas Periode 2020- 2021 yang selalu mensupport dan menjadi keluarga kedua saya di masa akhir perkuliahan.
25. Teman-teman saya SMA Kartika, Fifah, Soca, Qonitah, Nabila, Dori, Vena, Devia yang juga menemani saya dari masa ke masa dan menghibur saya.
26. Teman-teman angkatan 2018 Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya yang selalu saling support dari awal kuliah sampai lulus yang tidak pernah bosan mendengarkan keluhan saya dan teruntuk teman-teman yang belum skripsi lain semoga segera menyusul.
27. Terimakasih kepada Nasrul Salahudin berkat apapun yang telah anda berikan kepada saya, sejak saat itu saya bisa menjadi saya versi terbaik seperti sekarang.
28. Terimakasih kepada Ayu Novilda telah memberikan semangat dan nasehat setiap saat kepada saya hingga saya bisa melewati masa-masa sulit dan menjadi orang yang lebih baik dalam segala hal. Terimakasih juga kepada babe dan mama nonozh karena telah menerima saya dengan baik.

29. Terimakasih kepada seluruh warga Universitas Wijaya Kusuma Surabaya yang telah mewarnai hari-hari saya selama saya berada dikampus. Dan memberikan kenangan terbaik dalam masa kuliah saya.

30. Dan semua pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu yang telah membantu pengerjaan skripsi ini baik lewat pikiran, semangat, dan semoga kebaikan kembali pada kalian semua.

Semoga karya kecil ini dapat bermanfaat bagi lingkungan kampus dan terkhusus bagi penulis pribadi.

Hormat Kami,

**PENULIS**

## PERNYATAAN ORISINALITAS

Saya yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Anisyah Cempaka Sari  
NPM : 18300118  
Alamat : Jl. Kupang Panjaan 2a/60a Surabaya  
No. Telp (HP) : 088228460093

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul **“EFEKTIFITAS ASAS KONTRADIKTUR DELIMITASI DALAM PROSES PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH DI INDONESIA”** adalah murni gagasan saya yang belum pernah saya publikasikan di media, baik majalah maupun jurnal ilmiah dan bukan tiruan (plagiat) dari karya orang lain.

Apabila ternyata nantinya dalam skripsi tersebut ditemukan adanya unsur plagiarisme maupun autoplagarisme, saya siap menerima sanksi akademik yang akan dijatuhkan oleh Fakultas.

Demikian pernyataan ini saya buat sebagai bentuk pertanggungjawaban etika akademik yang harus dijunjung tinggi dilingkungan perguruan tinggi.

Surabaya, 18 November 2021  
Yang menyatakan,  
  
ANISYAH CEMPAKA SARI



## Abstrak

Tanah adalah permukaan bumi yang dikaruniakan Tuhan Yang Maha Esa yang memiliki arti sebagai tempat kehidupan manusia untuk dimanfaatkan dengan baik menurut hak dan kewajiban yang berimbang dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran bersama untuk tercapainya kesejahteraan hidup dalam masyarakat, bangsa dan negara. Tanah mempunyai peran yang sangat penting bagi suatu Negara dan tidak dapat dipisahkan dari kehidupan manusia karena tanah merupakan kebutuhan hidup yang sangat mendasar bagi setiap manusia. Untuk memberikan hak atas suatu bidang tanah, diperlukan sebuah proses pendaftaran tanah yang dimana tahap yang paling penting dalam proses pendaftaran tanah ialah tahap pengukuran yang di dalam tahapan sebelum tahap pengukuran tersebut berhubungan dengan pemasangan tanda batas atau disebut sebagai asas kontradiktur delimitasi. Namun banyak hambatan yang menyebabkan asas kontradiktur delimitasi tidak berjalan sesuai dengan peraturan atau prosedur yang telah ditetapkan. Rumusan masalah pada penulisan skripsi ini adalah Pertama, karakteristik asas kontradiktur delimitasi dalam pendaftaran hak atas tanah di indonesia Kedua, efektivitas asas kontradiktur delimitasi dalam proses pendaftaran hak atas tanah di indonesia.

Metode yang digunakan dalam skripsi ini yakni menggunakan metode penelitian normatif dengan penelitian kepustakaan yang merupakan penelitian terhadap aturan Perundang-undangan dan literatur atau bahan bacaan yang berkaitan dengan materi yang dibahas.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan hasil penelitian terdapat suatu kesimpulan. Pertama; Pada dasarnya pendaftaran tanah dilakukan untuk menjamin kepastian hukum, pendaftaran tanah diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dan pemerintah. Proses pendaftaran tanah tahap awalnya dilakukan dengan tahap pengukuran, sebelum dilaksanakan pengukuran dan batas-batas tanah harus dipasang tanda batas dan ditetapkan batas-batasnya melalui asas kontradiktur delimitasi. Asas kontradiktur delimitasi wajib dilaksanakan oleh pemohon (pemilik tanah) sebelum petugas ukur BPN melakukan pengukuran atau dapat dilaksanakan pada tahap pengukuran bidang tanah dan menjadi syarat mutlak dalam proses pendaftaran tanah. Kedua: Penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi dilaksanakan dalam pendaftaran tanah maka sengketa mengenai batas tanah tidak akan terjadi, dengan dilaksanakannya asas Kontradiktur Delimitasi tersebut dalam pendaftaran tanah bisa mengurangi atau menghindari terjadinya salah satu permasalahan atau sengketa pertanahan. Tidak diterapkannya asas kontradiktur delimitasi 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.

**Kata Kunci:** Tanah, Pendaftaran Tanah, Asas Kontradiktur Delimitasi.

## **Abstract**

*Land is the surface of the earth that was given by God Almighty which has the meaning as a place for human life to be used properly according to balanced rights and obligations and used as much as possible for mutual prosperity to achieve prosperity in life in society, nation and state. Land has a very important role for a country and cannot be separated from human life because land is a very basic need for life for every human being. To grant rights to a plot of land, a land registration process is needed where the most important stage in the land registration process is the measurement stage which in the stage before the measurement stage is related to the installation of boundary marks or referred to as the principle of delimitation contradiction. However, there are many obstacles that cause the delimitation contradiction principle to not run in accordance with established regulations or procedures. The formulation of the problem in writing this thesis is First, the characteristics of the principle of delimitation contradiction in the registration of land rights in Indonesia. Second, the effectiveness of the principle of delimitation contradiction in the process of registering land rights in Indonesia.*

*The method used in this thesis is using a normative research method with library research which is a study of the rules of legislation and literature or reading materials related to the material discussed.*

*Based on the research conducted, there is a conclusion. First; Basically, land registration is carried out to ensure legal certainty, land registration is carried out to meet the needs of the community and the government. The initial land registration process is carried out with the measurement stage, before the measurement is carried out and the boundaries of the land must be marked with boundaries and defined by the principle of delimitation contradiction. The principle of contradictory delimitation must be implemented by the applicant (land owner) before the BPN measuring officer takes measurements or can be carried out at the stage of measuring land parcels and becomes an absolute requirement in the land registration process. Second: Implementation of the Delimitation Contradictory Principle is carried out in land registration so that disputes regarding land boundaries will not occur, with the implementation of the Delimitation Contradictory principle in land registration can reduce or avoid the occurrence of one of the problems or land disputes. The non-applicability of the principle of contradictory delimitation consistently and consequently in the measurement stage of land parcels in land registration activities will certainly create legal uncertainty for the object of the registered land parcel. As a result, it will certainly affect the weak legal certainty of the object of the right to be used as a means for the holder or owner of land rights.*

**Keywords:** *Land, Land Registration, Delimitation Contradictory Principle.*

## DAFTAR ISI

halaman

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>LEMBAR PERSETUJUAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>MOTTO .....</b>	<b>iv</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>v</b>
<b>SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS .....</b>	<b>x</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>xi</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>xii</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>xiii</b>

### **BAB I PENDAHULUAN**

A. Latar Belakang dan Rumusan Masalah .....	1
B. Tujuan Penelitian.....	6
C. Manfaat Penelitian.....	6
D. Kerangka konseptual .....	6
E. Metode Penelitian.....	23
F. Pertanggungjawaban Sistematika Penulisan .....	25

<b>BAB II KARAKTERISTIK ASAS KONTRADIKTUR DELIMITASI DALAM PROSES PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH DI INDONESIA</b>	
A. Pendaftaran Hak Atas Tanah Di Indonesia .....	26
B. Karakteristik Asas Kontradiktur Delimitasi .....	41
<b>BAB III EFEKTIFITAS ASAS KONTRADIKTUR DELIMITASI DALAM PROSES PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH DI INDONESIA</b>	
A. Penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi .....	48
B. Efektifitas Asas Kontradiktur Delimitasi Dalam Proses Pendaftaran Tanah .....	52
<b>BAB IV PENUTUP</b>	
A. Kesimpulan .....	60
B. Saran .....	61

**DAFTAR PUSTAKA**

