Jurnal Pendidikan Sejarah dan Riset Sosial Humaniora Vol. 6, No. 1 (2026)
ISSN: 2621-119x (Print)
ISSN: 2598-4934 (Online)

AKIBAT HUKUM PENGABAIAN ASAS CONTRADICTOIR DELIMITATIE TERHADAP KEABSAHAN PENGUKURAN ULANG BIDANG TANAH: Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 223 PK/Pdt/2025

Imelda Martinelli, Sultan Liansyah, Muhammad Manuarfah Samual

Universitas Tarumanagara, Indonesia

*Corresponding Author:
sultanliansyah2@gmail.com

Abstract

This study analyzes the urgency of applying the contradictoir delimitatie principle in resolving land boundary disputes based on Supreme Court Decision Number 223 PK/Pdt/2025. The dispute arose from a claim over the possession of ±17,370 m² of plantation land between the holder of Freehold Title (SHM) No. 515 as the Plaintiff and SHM No. 518 as the Defendant in Muaro Jambi Regency. The Plaintiff filed an Unlawful Act (Tort) lawsuit, primarily relying on a Re-measurement Official Report issued by the local land office. The findings indicate that the courts consistently—from the first instance to the Judicial Review—rejected the Plaintiff's lawsuit and granted the Defendant's counterclaim. This rejection was grounded in the flawed re-measurement process, which was proven to disregard the contradictoir delimitatie principle, as it was conducted without the presence and consent of the directly adjacent landowners. Consequently, the measurement instrument was declared legally non-binding. In conclusion, compliance with the contradictoir delimitatie principle is strictly mandatory in land registration and re-measurement activities to prevent overlapping claims and ensure legal certainty for land rights holders.

Keywords: Contradictoir Delimitatie Principle, Land Boundary Dispute, Freehold Title, Legal Certainty.

PENDAHULUAN

Tanah memiliki kedudukan yang sangat fundamental dalam sistem hukum Indonesia, baik dari aspek sosial, ekonomi, maupun yuridis. Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 juncto Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menegaskan bahwa bumi, air, dan ruang angkasa dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.[1][2] Guna menjamin perlindungan dan kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah, Pasal 19 UUPA mewajibkan diselenggarakannya pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, yang diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.[3] Sertipikat Hak Milik (SHM) diterbitkan sebagai surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik (letak, batas, dan luas) serta data yuridis (subjek hak) yang tercantum di dalamnya.

Dalam proses pendaftaran maupun pengukuran ulang bidang tanah, terdapat asas krusial yang wajib ditaati, yaitu asas contradictoir delimitatie. Asas ini mewajibkan penetapan tanda-tanda batas bidang tanah dilakukan atas persetujuan dan dihadiri oleh para pemilik bidang tanah

ISSN: 2621-119x (Print)
ISSN: 2598-4934 (Online)

yang berbatasan secara langsung, guna mencegah terjadinya tumpang tindih (overlapping) dan klaim sepihak yang melanggar hak milik pihak lain. Hal ini sejalan dengan Teori Kepastian Hukum dari Gustav Radbruch, di mana hukum positif (termasuk hukum administrasi pertanahan) harus mampu menciptakan ketertiban dan kepastian instrumen agar hak-hak keperdataan warga negara terlindungi dari tindakan sewenang-wenang.

Namun, dalam tataran praktik (das sein), pengabaian asas ini sering kali menjadi pemicu sengketa perdata yang berlarut-larut. Salah satu representasi konkret dari permasalahan ini dapat ditelaah dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 223 PK/Pdt/2025. Kasus ini bermula dari sengketa batas dan penguasaan lahan di Desa Sungai Bertam, Kabupaten Muaro Jambi, di mana proses pengukuran ulang oleh instansi pertanahan dilakukan secara sepihak untuk memperkuat dalil Perbuatan Melawan Hukum tanpa melibatkan pemilik bidang tanah yang berbatasan. Penelitian terdahulu mengenai contradictoir delimitatie umumnya berfokus pada urgensinya di tahap pendaftaran tanah awal.[4] Penelitian ini hadir untuk mengisi kekosongan literatur dengan secara spesifik membedah implikasi kegagalan alat bukti yang lahir dari pengukuran ulang sepihak dalam rezim hukum pembuktian perdata.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif (doctrinal legal research) yang bersifat preskriptif dan analitis. Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan (statute approach) dan pendekatan kasus (case approach) dengan menelaah dokumen Putusan Mahkamah Agung Nomor 223 PK/Pdt/2025 serta pertimbangan hukum pada peradilan tingkat sebelumnya. Bahan hukum primer terdiri atas UUD 1945, UUPA, PP No. 24 Tahun 1997, dan salinan putusan terkait. Sementara bahan hukum sekunder diperoleh dari literatur hukum agraria, doktrin hukum pembuktian perdata, dan jurnal ilmiah yang relevan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kasus Posisi Putusan Mahkamah Agung Nomor 223 PK/Pdt/2025

Sengketa ini berpusat pada klaim penguasaan fisik lahan perkebunan kelapa sawit di Desa Sungai Bertam, Kabupaten Muaro Jambi. Pihak Penggugat merupakan pemegang Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 515, sementara pihak Tergugat merupakan pemegang SHM Nomor 518/Sungai Bertam dengan luas hamparan 95.656 m². Berdasarkan warkah pendaftaran tanah, batas sebelah selatan dari SHM milik Tergugat berbatasan langsung dengan tanah milik Penggugat.

Perselisihan bermula ketika Penggugat mendalilkan bahwa sebagian bidang tanahnya seluas ±17.370 m² dikuasai secara tanpa hak oleh Tergugat. Untuk memperkuat dalil gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) beserta tuntutan ganti rugi materiil, imateriil, dan uang paksa (dwangsom).[5] Penggugat melampirkan alat bukti berupa Berita Acara Hasil Pengukuran dan Identifikasi Permasalahan Bidang Tanah (Nomor 759/BA-15.05.200.IP/02.02/XII/2022) beserta peta turunannya dari Kantor Pertanahan setempat. Sebaliknya, Tergugat membantah keras klaim tersebut dengan mengajukan gugatan rekonvensi, menegaskan bahwa objek seluas ±17.370 m² itu mutlak berada di dalam batas sah SHM Nomor 518.

Pengadilan secara berjenjang—dari Putusan PN Sengeti (No. 1/Pdt.G/2023/PN Snt), Putusan PT Jambi (No. 95/PDT/2023/PT JMB), Putusan Kasasi MA (No. 1937 K/Pdt/2024), hingga Peninjauan Kembali (No. 223 PK/Pdt/2025)—konsisten menolak gugatan konvensi Penggugat dan mengabulkan gugatan rekonvensi Tergugat.[6] Penolakan ini didasari fakta persidangan bahwa instrumen pengukuran dari BPN yang dijadikan dalil oleh Penggugat diterbitkan secara cacat prosedur.

ISSN: 2621-119x (Print)
ISSN: 2598-4934 (Online)

Tinjauan Konseptual Asas Contradictoir Delimitatie dalam Hukum Agraria

Dalam sistem pendaftaran tanah berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997, penetapan batas merupakan tahapan krusial untuk memastikan keakuratan data fisik. Asas contradictoir delimitatie (penetapan batas secara kontradiktif) mengharuskan penentuan batas-batas bidang tanah dilakukan dengan melibatkan pihak-pihak yang berbatasan langsung.
Tujuan dari penerapan asas ini adalah:

1. Mewujudkan transparansi agar tidak merugikan pemilik tanah tetangga.
2. Memberikan ruang bagi para pihak untuk menyatakan setuju atau keberatan secara partisipatif sebelum produk ukur diterbitkan.
3. Mencegah terjadinya overlapping sertipikat yang kerap menjadi pemicu sengketa.

Apabila asas ini diabaikan (misalnya pengukuran dilakukan secara sepihak) maka cacat administrasi tersebut akan berimplikasi langsung pada runtuhnya keabsahan yuridis dari produk hukum pertanahan yang bersangkutan.

Akibat Hukum Cacat Prosedur Pengukuran Ulang Terhadap Keabsahan Alat Bukti

Dalam perkara a quo, Berita Acara Pengukuran Ulang yang diajukan Penggugat terbukti cacat prosedur karena BPN menerbitkannya tanpa menerapkan asas contradictoir delimitatie. Pihak Tergugat sebagai tetangga yang berbatasan langsung tidak pernah diundang, dihadirkan, apalagi dimintai persetujuan.
Pertimbangan hukum MA menggarisbawahi dua hal esensial:

1. Hilangnya Kekuatan Pembuktian: Berita acara atau surat ukur yang lahir dari proses sepihak ini kehilangan kekuatan pembuktiannya di depan hukum karena melanggar asas kepatuhan administratif dan merampas hak-hak keperdataan pihak yang berbatasan.
2. Pematahan Kekuatan Sertipikat: Walaupun SHM adalah alat bukti yang kuat (bewijskracht), kekuatan tersebut dapat dipatahkan (tegenbewijs) jika proses penerbitan data fisik atau pengukurannya terbukti cacat hukum administratif.

Analisis Hukum Acara Perdata: Beban Pembuktian (Bewijslast) dan Rekonvensi

Penyelesaian sengketa ini sangat bergantung pada manajemen beban pembuktian (bewijslast) berdasarkan Pasal 163 HIR / Pasal 283 RBg.[7] Penggugat wajib membuktikan dalilnya sesuai pedoman bahwa siapa yang mendalilkan sesuatu hak, maka ia wajib membuktikannya, selaras dengan prinsip unus testis nullus testis.[8] Karena alat bukti utama cacat formil dan materiil akibat pengabaian asas contradictoir delimitatie, Penggugat dinyatakan gagal membuktikan gugatannya (onbewezen).

Sebaliknya, dikabulkannya gugatan rekonvensi Tergugat memberikan implikasi pemulihan kepastian hukum yang sangat penting. Putusan tersebut memperkuat kedudukan SHM No. 518 milik Tergugat yang terbit melalui prosedur historis warkah yang benar. Hal ini memberikan perlindungan preventif dan represif dari tindakan pengukuran sepihak yang mencederai kepastian hak kepemilikan atas tanah.

KESIMPULAN DAN SARAN

Asas contradictoir delimitatie merupakan prinsip fundamental yang bersifat wajib dalam hukum agraria nasional untuk menjamin keakuratan data fisik, mencegah overlapping, dan memberikan kepastian hukum. Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 223 PK/Pdt/2025, instrumen pengukuran ulang yang diterbitkan tanpa persetujuan dan kehadiran pemilik tanah yang berbatasan langsung dinyatakan cacat hukum dan kehilangan kekuatan pembuktiannya (onbewezen). Akibatnya, gugatan konvensi yang bersandar pada instrumen tersebut ditolak, dan sebaliknya mengabulkan gugatan rekonvensi Tergugat guna melindungi keutuhan hak kepemilikannya.

ISSN: 2621-119x (Print)
ISSN: 2598-4934 (Online)

Bagi Kantor Pertanahan (BPN): Diharapkan lebih cermat, transparan, dan mutlak disiplin menerapkan asas contradictoir delimitatie dengan memastikan kehadiran fisik serta persetujuan tertulis pihak yang berbatasan sebelum menerbitkan surat ukur atau berita acara.
Bagi Praktisi Hukum dan Masyarakat: Diharapkan lebih teliti dalam membedah aspek historis warkah dan kepatuhan prosedur administrasi pertanahan sebagai instrumen pembelaan yang krusial saat menghadapi sengketa batas tanah di pengadilan.

DAFTAR PUSTAKA

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696).

Herzien Inlandsch Reglement (HIR) / Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura (RBg).

Kusuma, A., & Widiastuti, R. (2021). "Urgensi Penerapan Asas Contradictoir Delimitatie dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah." Jurnal Hukum Agraria dan Tata Ruang, 3(2), 45-58.

Siregar, M. H. (2020). "Penyelesaian Sengketa Batas Bidang Tanah Melalui Gugatan Perbuatan Melawan Hukum di Pengadilan Negeri." Jurnal Litigasi Perdata, 5(1), 112-125.

Putusan Pengadilan Negeri Sengeti Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Snt tanggal 27 Juli 2023.

Putusan Pengadilan Tinggi Jambi Nomor 95/PDT/2023/PT JMB tanggal 13 September 2023.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 1937 K/Pdt/2024 tanggal 13 Juni 2024.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 223 PK/Pdt/2025 tanggal 20 Maret 2025.

Subekti, R. (2001). Hukum Pembuktian. Jakarta: Pradnya Paramita.