

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah sebagai aspek penting menjadikan hak milik sangat diperlukan. Tanah tidak hanya berfungsi sebagai sumber daya ekonomi tetapi mengandung makna filosofis, politik, sosial dan kultural yang mendalam. Undang-Undang Dasar 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945) dalam Pasal 33 ayat (3) mengatur tentang *bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat*. Pasal 33 UUD 1945 tidak merujuk bahwa kata “dikuasai” pemiliknya adalah Negara. Benhard Limbong mengatakan bahwa pada penjelasan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dinyatakan negara hanya memiliki kekuasaan atas tanah. Tanah “dikuasai” tidak berarti “dimiliki” tetapi merupakan wewenang tertentu yang diberikan kepada negara sebagai organisasi kekuasaan.¹

Negara atau pemerintah berperan sebagai lembaga yang berwenang untuk merumuskan hukum dan mengawasi kemajuan suatu negara. Bertambahnya jumlah penduduk, kebutuhan akan tanah pun meningkat, menunjukkan betapa pentingnya tanah dalam kehidupan manusia.² Effendi

¹ Benhard Limbong, *Konflik Pertanahan*, ctk. Pertama, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2012, hlm. 2.

² Sisca Anindya Rachmawati, *Revolusi Sistem Pencatatan Tanah Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) (Studi Lapangan Di Desa Bantul)*, *Widya Pranata Hukum: Jurnal Kajian dan Penelitian Hukum*, Edisi No.1, Vol. 3, Fakultas Hukum, 2021, hlm. 106.

Perangin mengatakan bahwa hukum tanah mencakup seluruh peraturan hukum baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hak-hak atas penguasaan tanah, mencakup lembaga-lembaga hukum serta hubungan-hubungan hukum yang bersifat konkret.³ Sehingga, untuk mengetahui hak atas kepemilikan tanah perlu adanya sertifikat hak atas tanah. Dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disingkat dengan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri NA/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah) dan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menjelaskan bahwa sertifikat merupakan alat bukti yang kuat sehingga penerbitannya harus memperhatikan prinsip keadilan.

Prinsip keadilan merupakan suatu landasan dalam sistem hukum mencakup moral, etika dan tanggung jawab. Prinsip keadilan dalam prosedural sangat penting untuk memastikan memiliki peraturan yang adil dan setara. Salah satu prinsip prosedur dalam pertanahan yakni adanya asas

³ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, ctk. Keenam, Prenadamedia, Jakarta, 2017, hlm. 10.

contradictoire delimitatie atau dikenal dengan asas kontradiktur delimitasi. Asas *contradictoire delimitatie* adalah asas pendaftaran tanah yang dalam melakukan pengukuran tanah dan proses penetapan batas harus disaksikan oleh beberapa pihak termasuk pemilik tanah yang berbatasan langsung dengan tanah yang akan diukur.⁴ Asas tersebut diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dalam Pasal 19 ayat (1) menjelaskan bahwa setiap tanah harus didaftarkan dengan tujuan untuk memberikan kepastian hukum atas hak-hak atas tanah. Pasal 19 ayat (2) menyebutkan apa saja yang perlu dilakukan untuk proses pendaftaran tanah meliputi:

1. pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
2. pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak atas tanah; dan
3. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pendaftaran Tanah mengedepankan prinsip sesuai dengan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan transparan.⁵ Proses pengukuran tanah para pihak harus disaksikan terutama pihak yang memiliki tanah berbatasan langsung dengan tanah yang akan diukur. Namun, dalam praktiknya penerapan asas *contradictoire delimitatie* tidak berjalan efektif. Sehingga, menimbulkan masalah yang menyebabkan ketidakpastian

⁴ Syafril Hamonangan Harahap, Pemberlakuan Asas *Contradictoire Delimitatie* Dalam Pendaftaran Tanah Pertama Kali (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 77 PK/TUN/2015), *Ilmu Hukum Prima (IHP)*, Edisi No. 1, Vol. 4, Fakultas Hukum, 2021.

⁵ Sigit Sapto Nugroho, Mohammad Tohari, Mudji Rahardjo, *Hukum Agraria Indonesia*, ctk. Pertama, Pustaka Iltizam, Solo, 2017, hlm. 122.

hukum, ketidakadilan, dan munculnya konflik-konflik pertanahan. Sengketa pertanahan merupakan salah satu masalah hukum yang penting. Beragamnya kepemilikan tanah di Indonesia seringkali terjadi adanya konflik antar pemilik tanah. Masalah tersebut akibat dari tidak diterapkannya asas *contradictoire delimitatie*.⁶

Para pihak yang bersengketa dalam hal mediasi tidak mencapai kesepakatan, putusan tingkat pertama dan banding tidak sesuai, maka para pihak akan memilih lembaga peradilan Mahkamah Agung sebagai lembaga terakhir dalam proses penyelesaian sengketa batas tanah. Berdasarkan data direktori Mahkamah Agung masih terdapat pelanggaran yang menunjukkan perlu adanya penerapan dalam asas *contradictoire delimitatie*. Untuk memberikan gambaran yang jelas mengenai implikasi dari tidak diterapkannya asas *contradictoire delimitatie*. Berikut beberapa contoh kasus putusan yang mencerminkan pelanggaran dari tidak diterapkannya asas *contradictoire delimitatie*.

No.	Nomor Putusan	Pengadilan	Kasus
1.	214 K/TUN/2020 Para Pemohon Kasasi/Tergugat I, II: <ul style="list-style-type: none"> • Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuasin, • Wiet Soegito, 	Mahkamah Agung RI	Objek Sengketa: Terdapat 72 Sertifikat Hak Atas Tanah atas nama pemilik tiap-tiap Tergugat II. Ket:

⁶ *Ibid.*

	<ul style="list-style-type: none"> • Thiamsoe Lena, • Evelyn Magdalena Sada (Semula bernama Elvin Cuaca Wijaya), • Elen Cuaca Wijaya, dan • Elia Cuaca Wijaya. <p>Melawan Para Termohon Kasasi/Penggugat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mily, dan • Nani R.⁷ 		<p>72 Sertifikat tersebut tumpang tindih diatas tanah milik Penggugat yaitu Nyonya Mily. Ternyata, pada saat dilakukan pengukuran tidak dihari para pemilik tanah, tidak memperlihatkan bukti kepemilikan atas tanah, dan tidak terdapat adanya berita acara pengukuran serta diperkuat dengan adanya keterangan saksi. Terdapat adanya tidak diterapkan asas <i>contradictoire delimitatie</i>.</p>
2.	<p>30/G/TF/2021/PTUN.B PR Penggugat: Lindawaty. Melawan</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tergugat I: Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru. 	<p>Pengadilan Tata Usaha Negara</p>	<p>Objek Sengketa: Sertifikat Hak Milik No. 1772/Kelurahan Bukit Raya tanggal 21 Agustus 1991 atas nama Budi Gunawan (Tergugat II Interensi).</p> <p>Ket:</p>

⁷ Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (Putusan Tingkat Kasasi) Nomor 214 K/TUN/2020.

	<ul style="list-style-type: none"> • Tergugat II Intervensi: Budi Gunawan.⁸ 		<p>Terdapat tumpang tindih tanah antara tanah milik Tergugat II Intervensi dengan Sertifikat Hak Milik No. 636/Kelurahan Tangkerang atas nama Lindawaty (Penggugat). Ternyata, hasil pengukuran pengembalian batas yang dilakukan Tergugat tidak terdapat blanko sertifikat, tidak ada surat ukur baru, serta tanpa persetujuan pemegang hak berbatasan. Terdapat adanya tidak diterapkan asas <i>contradictoire delimitatie</i>.</p>
3.	<p>539 K/TUN/2020</p> <p>Pemohon Kasasi: Tiarma Pasaribu. Melawan</p> <ul style="list-style-type: none"> • Termohon Kasasi I: BPN Kota Palembang. 	<p>Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara</p>	<p>Objek Sengketa: Sertifikat Hak Milik No. 1516/Kel. Lebung Gajah tanggal 03 April 2014 atas nama Haji Pelly Yusuf</p> <p>Ket:</p>

⁸ Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara (Putusan Tingkat Pertama) Nomor 30/G/TF/PTUN.B.

	<ul style="list-style-type: none"> • Termohon Kasasi II: Haji Pelly Yusuf.⁹ 	<p>Terdapat adanya tumpang tindih tanah ketika Penggugat akan melakukan pengukuran tanah. Pembuktian di lapangan, meskipun penggugat dan tergugat II Intervensi sama-sama bisa menunjukkan letak batas. Tetapi, sertifikat milik Tergugat II Intervensi terdapat ketidaksesuaian objek fisik yang ditunjukkan di lapangan. Terdapat adanya tidak diterapkan asas <i>contradictoire delimitatie</i>.</p>
--	---	---

Penerapan putusannya hakim harus bertindak obyektif dan adil, hal ini telah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman. Dalam praktiknya, adanya kekhawatiran terkait penerapan asas *contradictoire delimitatie* tidak berjalan dengan baik. Adanya para pihak yang mungkin tidak mendapatkan kesempatan yang sama untuk menyampaikan argumen mereka, atau proses hukum dapat berlangsung tanpa transparansi yang memadai yang

⁹ Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (Putusan Tingkat Kasasi) Nomor 539 K/TUN/2020.

mengakibatkan putusan tidak mencerminkan keadilan dan mengabaikan hak-hak salah satu pihak.

Badan Pertanahan Nasional dalam melakukan pengukuran dan penerbitan sertifikat pada dasarnya bertanggung jawab dalam melakukan proses tersebut dengan mengikuti prosedur sesuai dengan peraturan yang berlaku.¹⁰ Badan Pertanahan Nasional memberikan kesempatan kepada pihak yang memiliki klaim atas tanah untuk menyampaikan argumen dan bukti untuk memastikan bahwa proses tersebut dilakukan secara akurat. Dengan demikian penerbitan sertifikat dan proses pengukuran harus sesuai dengan asas *contradictoire delimitatie*.

Namun, dalam praktiknya penerapan asas *contradictoire delimitatie* masih sering kali terjadi pelanggaran dalam pengukuran tanah dan proses penerbitan sertifikat oleh Badan Pertanahan Nasional. Seperti halnya, kasus sertifikat diterbitkan tanpa melibatkan semua pihak atau proses pengukuran tanpa kehadiran pihak yang berbatasan dengan objek tanah tersebut. Pihak yang merasa dirugikan oleh keputusan yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara berhak untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara.¹¹ Hal ini, menimbulkan ketidakpuasan dan sengketa yang berkepanjangan.

¹⁰ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, ctk, Kedua, Kencana, Jakarta, 2010, hlm. 187.

¹¹ Indroharto, *Usaha Memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Buku II: Beracara di Pengadilan Tata Usaha Negara*, ctk. Kelima, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1994, hlm. 39.

Peneliti menggunakan beberapa putusan untuk menggambarkan adanya kasus dalam putusan yang tidak menerapkan asas *contradictoire delimitatie*, yaitu Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 539 K/TUN/2020, Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 214 K/TUN/2020, dan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 30/G/TF/2021/PTUN.PBR. Putusan tersebut terkait permasalahan pertanahan yang terjadi batalnya sertifikat hak atas tanah yang disebabkan karena tidak menerapkan asas *contradictoire delimitatie*. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 539 K/TUN/2020 mengenai objek gugatannya yaitu Sertifikat Hak Milik an. H. Pelly Yusuf Nomor 1516/Kel. Lebung Gajah tanggal 03 April 2014, yang terletak di Kelurahan Lebung Gajah, Kecamatan Sako, Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan. Dalam kasus sengketa tersebut Penggugat yaitu Tiarma Pasaribu mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Kota Palembang menggugat Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang sebagai Tergugat I dan H. Pelly Yusuf sebagai Tergugat II Intervensi.¹²

Penggugat mengetahui informasi bahwa tanaman di atas tanahnya dicuri dan ditebang oleh suruhan Aminullah Asaari. Meskipun diberitahu bahwa kerugian akan diganti, Aminullah mengklaim bahwa tanah itu miliknya dan telah dijual kepada H. Pelly Yusuf. Selanjutnya, pada 5 April 2013, Penggugat mengirim surat kepada Kepala Kantor Wilayah Badan

¹² Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara (Putusan Tingkat Pertama) Nomor 26/G/2019/PTUN.PLG, hlm. 4.

Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Selatan untuk meminta penanganan kasus tanah a.n. Tiarma Pasaribu dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 6670 Kel. Lebong Gajah, tetapi terhadap surat permohonan tersebut tidak ada tanggapan. Pada Maret 2018, Penggugat meminta orang kepercayaan untuk menjaga tanahnya dengan membangun pondok, tanaman, plang merek, dan pagar kawat berduri. Namun, pada 3 Oktober 2018, tanah tersebut telah dirusak dengan menggunakan grader. Pada 5 Oktober 2018 Penggugat bertemu, menanyakan alasan penggrederan tersebut dengan H. Pelly Yusuf di lokasi tanah tersebut, dan menyampaikan bahwa tanah tersebut telah dibeli Penggugat dan telah ada sertifikatnya. Pada 15 Oktober 2018 Penggugat memberikan kuasa kepada Madu Lumban Tobing untuk melaporkan H. Pelly Yusuf ke Polda Sumatera Selatan. Penggugat meminta kepada Madu Lumban Tobing untuk melakukan pengukuran ulang tetapi ketika bapak Madu sampai di lokasi tanah tersebut dan bertemu dengan orang kepercayaan H. Pelly Yusuf menolak dan menyatakan bahwa tanah ini milik H. Pelly Yusuf. Pada tanggal 22 Maret 2019 kuasa hukum Penggugat mengirimkan surat kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang terkait apakah benar telah terbit Sertifikat Hak Milik atas nama H. Pelly Yusuf di atas tanah milik Penggugat. Tanggal 8 Mei 2019 Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang menyatakan bahwa benar telah terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 1516/Kel.Lebong Gajah tanggal 03 April 2014 a.n H. Pelly Yusuf dengan Surat Ukur Nomor 34/Lebong Gajah/2014 seluas 8000 M². Berdasarkan surat pernyataan tersebut Penggugat menyadari

bahwa sebagian persil tanah hak miliknya dikuasai oleh H. Pelly Yusuf. Penggugat melayangkan somasi kepada H.Pelly Yusuf yaitu Tergugat II Intervensi dan mengajukan keberatan sebagai upaya administratif kepada Kantor Pertanahan Kota Palembang yaitu Tergugat I tetapi tidak ditanggapi oleh keduanya. Kemudian, Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tinggi Tata Usaha Kota Palembang.¹³

Berdasarkan putusan tingkat pertama hakim menilai berdasarkan 3 kriteria yaitu penguasaan fisik, riwayat kepemilikan tidak terputus dan proses penerbitan sertifikat. Pertimbangan hakim membenarkan tidak adanya berita acara pengukuran. Putusan tingkat pertama menyatakan bahwa gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya dan menyatakan batal sertifikat a.n H. Pelly Yusuf (Tergugat Intervensi). Namun, dalam pembacaan putusan Tergugat Intervensi tidak hadir dan Tergugat Intervensi mengajukan banding.¹⁴

Hakim dalam putusan tingkat banding dengan putusan Nomor. 61/B/2020/PT.TUN-MDN berbeda pendapat dengan hakim tingkat pertama. Hakim tingkat banding menggunakan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Hakim tingkat banding hanya mempermasalahkan terkait tenggang waktu pengajuan gugatan. Penggugat mengetahui obyek tanahnya bersengketa berdasarkan surat jawaban dari

¹³ *Ibid.*

¹⁴ *Ibid.*

kantor BPN Kota Palembang tertanggal surat diterima yaitu 10 Mei 2019. Putusan Hakim tingkat banding menyatakan bahwa menerima permohonan banding Tergugat dan membatalkan putusan tingkat pertama Nomor 29/G/2019/PTUN.PLG.¹⁵

Tiarma Pasaribu kemudian mengajukan kasasi kepada Hakim Mahkamah Agung karena putusan yang dikeluarkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara tidak sesuai dengan apa yang diharapkan. Majelis Hakim Mahkamah Agung dalam pertimbangannya sesuai dengan *Judex Facti* tingkat pertama bahwa Tergugat I dan Tergugat II Intervensi atau Termohon Kasasi I dan II telah terjadi adanya penerbitan keputusan objek sengketa yang mengandung cacat yuridis baik dari segi prosedur maupun substansinya karena Tergugat I mengetahui batas hanya berdasarkan keterangan Tergugat II Intervensi. Gugatan yang diajukan penggugat telah sesuai dengan Pasal 5 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Upaya Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administrasi, bahwa gugatan dapat diajukan dalam waktu 90 hari terhitung sejak diterima atau diumumkan keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara.¹⁶ Dengan demikian, pertimbangan Mahkamah Agung bahwa Kantor Pertanahan Kota Palembang tidak cermat meneliti dan tidak adanya surat Berita Acara Penetapan Batas.¹⁷ Hal ini,

¹⁵ *Ibid.*

¹⁶ Martiman Prodjohamidjojo, *Hukum Acara Pengadilan Tata Usaha Negara*, ctk. Pertama, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1993.

¹⁷ Putusan Mahkamah Agung RI (Putusan Tingkat Kasasi) Nomor 539 K/TUN/2020, hlm. 5.

mengakibatkan terjadinya tumpang tindih tanah antara Penggugat dan Tergugat II Intervensi.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 214 K/TUN/2020. Objek sengketa yaitu 72 sertifikat atas nama pemilik tiap-tiap Tergugat II. Hak atas tanah sebelum dialihkan kepada Nyonya Mili (Penggugat I) dan Nyonya Ir. Nani (Penggugat II, tanah tersebut masih dikuasai pemilik asal dan telah dipasang patok batas sesuai peraturan yang berlaku. Penggugat menguasai fisik tanah tersebut sejak 2002 dan pada November 2018 dilakukan pengukuran resmi oleh Kantor Pertanahan Banyuasin berdasarkan berita acara nomor 977/16.07.200.XI/2018. Namun, ditemukan tumpang tindih antara 72 sertifikat yang diterbitkan dengan hak yang dikuasai penggugat.¹⁸

Putusan tingkat pertama yaitu Putusan Nomor 4/G/2019/PTUN.PLG, hakim menilai bahwa permasalahan tumpang tindih terdapat 3 (tiga) kriteria yaitu penguasaan fisik, Riwayat hak dan penguasaan yang jelas dan prosedur penerbitan sertifikat. Putusan tersebut mengabulkan gugatan penggugat, membatalkan keputusan Kepala Kantor Pertanahan Banyuasin dan mewajibkan BPN untuk mencabut dan mencoret objek sertifikat yang menjadi sengketa.¹⁹

Putusan tingkat banding yaitu Putusan Nomor 281/B/2019/PT.TUN.MDN, hakim sependapat dengan pertimbangan

¹⁸ Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (Putusan Tingkat Kasasi) Nomor 214 K/TUN/2020.

¹⁹ Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara (Putusan Tingkat Pertama) Nomor 4/G/2019/PTUN.PLG.

hukum sehingga putusan tingkat pertama dikuatkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan. Pada tingkat kasasi, hakim mengikuti pertimbangan *Judex Facti* dari tingkat pertama dan tingkat banding, sehingga menolak permohonan kasasi dari pemohon. Tindakan Tergugat yang menerbitkan 72 sertifikat tanpa melalui proses penunjukan batas yang jelas oleh pemilik, serta tidak adanya berita acara penetapan batas yang ditandatangani oleh tetangga yang berbatasan, merupakan tindakan yang bertentangan dengan asas *contradictoire delimitatie*.²⁰

Putusan Pengadilan Negeri Tata Usaha Negara Nomor 30/G/TF/2021/PTUN.PBR. Objek sengketa yaitu Sertifikat Hak Milik No. 1772/Kelurahan Bukit Raya tanggal 21 Agustus 1991 atas nama Budi Gunawan (Tergugat II Intervensi). Tanah yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No. 43/Kel. Tangkerang Selatan dengan Surat Ukur No. 199/T.Selatan/2002 atas nama Suropto beserta pecahannya, termasuk Sertifikat Hak Milik Nomor 636 atas nama Lindawati, diakui oleh Tergugat sebagai tumpang tindih dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 738, yang memicu mediasi di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru pada tahun 2010, namun tidak menghasilkan kesepakatan.²¹

Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru. Hakim menimbang bahwa pengukuran pengembalian oleh Tergugat II Intervensi tidak dilengkapi dengan blanko sertifikat, tidak ada

²⁰ Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara (Putusan Tingkat Banding) Nomor 218/B/2019/PT.TUN.MDN.

²¹ Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara (Putusan Tingkat Pertama) Nomor 30/G/TF/2021/PTUN.PBR.

surat ukur baru, dan tidak terdapat persetujuan tetangga batas. Ini menunjukkan bahwa asas *contradictoire delimitatie* tidak diterapkan dalam kasus ini.²²

Ketidakpastian akibat tidak menerapkannya asas tersebut mengakibatkan timbul adanya sengketa yang tidak hanya menimbulkan bagi para pihak tetapi menciptakan ketidakstabilan dalam sistem administrasi secara keseluruhan. Seharusnya, dalam penerapan asas *contradictoire delimitatie* terutama dalam kasus ini setiap pihak diharapkan memiliki kesempatan untuk mengemukakan bukti-bukti yang dimiliki. Hal ini penting agar proses penyelesaian sengketa secara adil dan transparan guna sehingga mengurangi potensi konflik di masa depan. Realitas yang terjadi penerapan asas *contradictoire delimitatie* tidak diterapkan khususnya seperti yang terjadi dalam kasus di atas.

Pentingnya asas *contradictoire delimitatie* tidak hanya terletak pada penyelesaian sengketa, tetapi bagaimana caranya agar penerapan asas tersebut harus dilaksanakan untuk mencegah konflik di masa depan. Keterlibatan dalam proses pengukuran tidak hanya mengurangi potensi konflik tetapi meningkatkan rasa kepemilikan dan tanggung jawab di antara pemilik tanah. Dengan melibatkan para pihak dalam proses pengukuran diharapkan mengurangi potensi yang terjadi dan harus bersifat transparansi. Berdasarkan penjelasan permasalahan dalam kasus tersebut, penting untuk mengetahui tentang analisis implikasi tidak diterapkannya asas

²² *Ibid.*

contradictoire delimitatie dalam proses pendaftaran tanah terhadap kasus sengketa tumpang tindih tanah. Oleh karena itu, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dalam bentuk penelitian yang berjudul “IMPLIKASI TIDAK DITERAPKANNYA ASAS *CONTRADICTOIRE DELIMITATIE* DALAM PROSES PENDAFTARAN TANAH”.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana implikasi tidak diterapkannya asas *contradictoire delimitatie* dalam proses pendaftaran tanah?
2. Bagaimana tanggung jawab BPN atas terbitnya sertifikat yang melanggar asas *contradictoire delimitatie*?

C. Tujuan Penelitian

Sejalan dengan rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian hukum ini adalah sebagai berikut:

1. Menganalisis penerapan asas *contradictoire delimitatie* dalam proses pendaftaran tanah.
2. Menganalisis tanggung jawab BPN atas terbitnya sertifikat yang melanggar asas *contradictoire delimitatie*.

D. Orisinalitas Penelitian

Orisinalitas Penelitian digunakan untuk meninjau hasil dari skripsi maupun jurnal dengan judul yang sama dan sebelumnya telah diteliti. Pada bagian ini dapat dijelaskan dengan mencari perbedaan dan persamaan dari

skripsi dan jurnal tersebut. Berikut Penelitian yang dibuat oleh peneliti lain dengan judul yang serupa:

1. **Tazkia Aulia Almaida, Penerapan Asas *Contradictoire Delimitatie* dalam Pembetulan Data Spasial Bidang Tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Sragen, Skripsi, 2023.** Dengan rumusan masalah yaitu bagaimana penerapan asas *contradictoire delimitatie* dalam pembetulan data spasial bidang tanah di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen dan Bagaimana permasalahan yang timbul di wilayah Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen terkait pelaksanaan asas *contradictoire delimitatie* dalam pembetulan data spasial bidang tanah. Hasil dalam penelitian tersebut yaitu masih banyaknya masyarakat yang tidak hadir dalam proses pengukuran tanah dan surat pernyataan pemasangan tanda batas hanya dibuat hanya untuk formalitas sehingga banyak masyarakat yang dirugikan tetapi tidak melakukan pengaduan BPN.²³ Hal yang membedakan adalah penelitian menggunakan beberapa obyek Putusan yaitu Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 539 K/TUN/2020, Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 214 K/TUN/2020, dan Putusan PTUN Nomor 3/G/TF/PTUN.PBR dan menggunakan 2 (dua) objek penelitian

²³ Tazkia Aulia Almaida, “Penerapan Asas *Contradictoire Delimitatie* dalam Pembetulan Data Spasial Bidang Tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Sragen”, *Skripsi*, Fakultas Syari’ah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, 2023.

berbeda yaitu implikasi dari tidak diterapkannya asas tersebut dan bagaimana tanggung jawab BPN.

2. **Alvin Adi Irfana, Evaluasi Penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi Pada Pendaftaran Sporadis Menurut Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021 di Kantor Pertanahan Pati, Skripsi, 2024.** Dengan rumusan masalah perbandingan di Kantor Pertanahan Pati terkait sebelum dan sesudah diterbitkannya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah dan efektivitas penerapan asas *contradictoire delimitatie* pada Kantor Pertanahan Pati. Hasil dari penelitian tersebut, dalam hal penetapan batas ternyata terdapat perbedaan bahwa dalam hal telah dilakukan peraturan tersebut Kepala atau pegawai tidak menyaksikan secara langsung dalam proses delimitasi tetapi hanya dapat menetapkan batas.²⁴ Hal yang membedakan adalah peneliti menggunakan beberapa obyek putusan yaitu Putusan Mahkamah Agung Nomor 539 K/TUN/2020, Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 214 K/TUN/2020, dan Putusan PTUN Nomor 3/G/TF/2021/PTUN.PBR dan menggunakan 2 (dua) obyek penelitian berbeda yaitu implikasi dari tidak diterapkannya asas tersebut dan bagaimana tanggung jawab BPN.

²⁴ Alvin Adi Irfana, "Evaluasi Penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi Pada Pendaftaran Sporadis Menurut Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021 Di Kantor Pertanahan Pati", *Skripsi*, Sekolah Tinggi Pertanahan, 2024.

3. **Mudji Rahayu, Efektivitas Fungsi Kantor Pertanahan Kabupaten Banggai Dalam Penyelesaian Sengketa Melalui Mediasi Berdasarkan PerMen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020, Jurnal, 2023.** Dengan rumusan masalah yaitu bagaimana efektivitas fungsi kantor pertanahan kabupaten pertanahan kabupaten banggai dalam penyelesaian sengketa melalui mediasi berdasarkan PerMen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020. Hasil dari penelitian tersebut bahwa upaya hukum penyelesaian sengketa yaitu mediasi dalam kantor pertanahan masih belum efektif. Sehingga, para pihak lebih memilih untuk melanjutkan ke proses peradilan. Hal yang membedakan adalah peneliti menggunakan beberapa obyek putusan yaitu Putusan Mahkamah Agung Nomor 539 K/TUN/2020, Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 214 K/TUN/2020, dan Putusan PTUN Nomor 3/G/TF/2021/PTUN.PBR dan menggunakan 2 (dua) obyek penelitian berbeda yaitu implikasi dari tidak diterapkannya asas tersebut dan bagaimana tanggung jawab BPN.
4. **Wahyu Apria Ningrum, Analisis Putusan Hakim Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Dalam Sengketa Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Putusan Nomor: 46/Pdt.G/2018/PN .Mgl), Jurnal, 2023.** Dengan rumusan masalah yaitu bagaimana pertimbangan hakim dalam putusan tersebut dan apakah hakim dalam memutuskan perkara tersebut memiliki aspek keadilan, kepastian hukum dan kemanfaatan. Hasil dari penelitian tersebut

bahwa dalam putusan tersebut hakim dalam proses pembuktian di persidangan berdasarkan pembuktian di persidangan dan hakim tidak boleh memihak salah satu pihak dan harus mencerminkan keadilan, kepastian hukum dan kemanfaatan. Hal yang membedakan adalah peneliti menggunakan beberapa obyek putusan yaitu Putusan Mahkamah Agung Nomor 539 K/TUN/2020, Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 214 K/TUN/2020, dan Putusan PTUN Nomor 3/G/TF/2021/PTUN.PBR dan menggunakan 2 (dua) obyek penelitian berbeda yaitu implikasi dari tidak diterapkannya asas tersebut dan bagaimana tanggung jawab BPN.

5. **Konstantina Renyaan, Penerapan Asas *Contradictoire Delimitatie* dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah di Kabupaten Biak Numfor, Jurnal, 2021.** Dengan rumusan masalah yaitu bagaimana penerapan asas kontradiktur delimitasi pada pelaksanaan pendaftaran tanah di Biak Numfor dan apa saja faktor halangan pelaksanaan pendaftaran tanah di Biak Bumfor. Hasil dari penelitian tersebut bahwa Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Biak Numfor masih belum efektif dikarenakan masih banyak hambatan-hambatan dalam proses pengukuran tanah. Maka, BPN melakukan upaya batas yang dimiliki tidak oleh diabaikan. Hal yang membedakan adalah penelitian menggunakan beberapa obyek putusan yaitu Putusan Mahkamah Agung Nomor 539 K/TUN/2020, Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 214 K/TUN/2020 dan

Putusan PTUN Nomor 3/G/TF/2021/PTUN.PBR dan menggunakan 2 (dua) obyek penelitian berbeda yaitu implikasi dari tidak diterapkannya asas tersebut dan bagaimana tanggung jawab BPN.

E. Kerangka Teori

1. Tanah

Tanah memiliki peranan yang sangat penting bagi sistem agraria maupun kehidupan masyarakat. Tanah didefinisikan sebagai permukaan bumi.²⁵ Dalam konteks Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Dasar Agraria pengertian tanah diatur dalam Pasal 4 yaitu:²⁶

“Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum”

Oleh karena itu, masalah hukum berkaitan dengan hak atas permukaan bumi atau hak atas tanah mencakup bangunan atau benda-benda yang terletak di atasnya merupakan suatu isu hukum yang termasuk dalam aspek yuridis dalam hukum agraria.²⁷ Menurut Boedi Harsono isu hukum yang dimaksud adanya hubungan asas antara tanah dengan yang di atasnya atau disebut dengan asas

²⁵ Supriadi, *Hukum Agraria*, ctk. Ketujuh, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm. 3.

²⁶ *Ibid.* Supriadi.

²⁷ *Ibid.*

accessie. Asas *accessie* bahwa tanah yang terdapat bangunan dan benda/tanaman di atasnya merupakan satu kesatuan dengan tanah yang ada di atasnya.²⁸ Dalam hukum tanah nasional penguasaan tanah diatur sebagai berikut:²⁹

- a. Hak atas tanah bangsa;
- b. Hak atas tanah negara;
- c. Hak ulayat masyarakat adat; dan
- d. Hak perseorangan atas tanah:
 - 1) Hak atas tanah;
 - 2) Wakaf hak milik; dan
 - 3) Hak jaminan atas tanah.

2. Hak Atas Tanah

Hak Atas Tanah merupakan hak yang memungkinkan seseorang atau individu atau kelompok menggunakan untuk, mengelola dan memanfaatkan. Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menjelaskan bahwa semua hak atas tanah berasal dari hak negara atas sumber daya alam. Hak-hak di atas yang dimaksud yakni:³⁰

- a. Hak Milik (HM);

²⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, ctk. Kesembilan, Djambatan, Jakarta, 2003.

²⁹ Urip Santoso, *Op.Cit.*

³⁰ Arasy Pradana, Jenis-jenis Hak Atas Tanah dan Yang Dapat Menjadi Pemegangnya, terdapat dalam <https://www.hukumonline.com/klinik/a/jenis-jenis-hak-atas-tanah-dan-yang-dapat-menjadi-pemegangnya-lt5ceb3b383296d/>, Diakses pada tanggal 5 Oktober 2024, pukul 19.12 WIB.

- b. Hak Guna Usaha (HGU);
- c. Hak Guna Bangunan (HGB);
- d. Hak Pakai (HP);
- e. Hak Sewa;
- f. Hak Membuka Tanah;
- g. Hak Memungut Hasil Hutan; dan
- h. Hak yang Bersifat Sementara.

Sistem Hukum Tanah Nasional disebutkan Hak Atas Tanah lahir karena 4 faktor yaitu:³¹

- a. Ketentuan konversi Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- b. Hak Atas Tanah lahir menurut Hukum Adat diatur dalam Pasal 22 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- c. Hak Atas Tanah lahir karena pemberian Hak oleh Negara; dan
- d. Hak Atas Tanah lahir karena pemberian pemegang Hak yang sudah ada.

Pemegang hak atas tanah di Indonesia yaitu Warga Negara Indonesia, Warga Negara Asing, Badan Hukum Indonesia, dan Badan Hukum Asing yang telah memenuhi syarat yang diatur dalam

³¹ Hasan Basri Nata Menggala dan Sarjita, *Pembatalan dan Kebatalan Hak Atas Tanah*, ctk. Kedua, Tugu Jogja Pustaka, Yogyakarta, 2005.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Hak Atas Tanah dapat dilakukan penghapusan, pembatalan dan pencabutan Hak Atas Tanah oleh badan yang berwenang sesuai dengan ketentuan yang berlaku.³² Gugatan pembatalan Hak Atas Tanah dapat dilakukan oleh 2 (dua) kompetensi absolut yakni Peradilan Perdata dan Peradilan Tata Usaha Negara.³³ Sehingga, dalam gugatan di pengadilan sulit untuk menentukan identifikasi secara tegas.

3. Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah merupakan proses awal dalam lahirnya suatu bukti hak atas tanah berupa sertifikat. Di Indonesia, pendaftaran tanah memiliki 2 fungsi yaitu fungsi administratif dan fungsi konstitutif. Tujuannya untuk menciptakan kepastian dan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah. Sehingga, untuk menciptakan kepastian hukum tersebut perlu adanya pelaksanaan unsur-unsur pendaftaran tanah meliputi:³⁴

- a. Terdapat Serangkaian Kegiatan;
- b. Dilaksanakan Pemerintah;
- c. Secara Berkelanjutan;
- d. Teratur;

³² *Ibid.* hlm. 49.

³³ *Ibid.* hlm. 72.

³⁴ Dwi Kusumo Wardhani, Tohadi, dan Freida Fania, *Hukum Pendaftaran Tanah*, ctk. Pertama, Graha Ilmu, Jakarta, 2020, hlm. 7.

- e. Bidang Tanah; dan
- f. Pemberian Surat Tanda Bukti Hak.

Pendaftaran tanah dalam pelaksanaannya harus dilaksanakan sesuai dengan asas yang terkandung dalam Permen ATR/Kepala BPN Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri NA/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yakni:

- a. Asas *Specialis*; dan
- b. Asas Publisitas.

Dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 meliputi:³⁵

- a. Asas Sederhana;
- b. Asas Aman;
- c. Asas Terbuka;
- d. Asas Terjangkau; dan
- e. Asas Mutakhir.

Proses Pendaftaran tanah terdapat 2 (dua) sistem untuk melakukan pendaftaran tanah yakni secara sistematis dan sporadik.³⁶ Pendaftaran sporadik dilakukan BPN apabila dimohonkan oleh pemilik atau pemegang hak baik sendiri-sendiri atau bersama.

³⁵ Hasan Basri Nata Menggala dan Sarjita, *Op.Cit.* hlm. 164.

³⁶ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, ctk. Kedua, Sinar Grafika, Jakarta, 2012.

Sedangkan, pendaftaran secara sistematis dilakukan BPN apabila pendaftaran tersebut diusulkan oleh pemerintah dan dilakukan secara massal.³⁷

Sistem Publisitas merupakan mekanisme untuk memberikan informasi kepada masyarakat setelah dilakukan pendaftaran tanah.³⁸ Pendaftaran tanah memiliki 2 (dua) sistem publisitas yaitu sistem positif dan sistem negatif. Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mengatur terkait pendaftaran memberikan surat tanda bukti hak yang kuat dan mutlak. Sehingga, Indonesia menganut sistem negatif.³⁹

4. Sengketa Tanah

Sengketa merupakan masalah antara dua individu atau lebih dimana masing-masing pihak saling mengklaim suatu objek tertentu.⁴⁰ Definisi sengketa pertanahan menurut Peraturan Kepala BPN Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Sengketa Administratif, bahwa sengketa pertanahan merupakan perselisihan tanah antara orang, badan hukum, atau lembaga yang tidak berpengaruh luas. Jenis sengketa pertanahan meliputi sengketa hak milik, sengketa

³⁷ Sovia Hasanah, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/pendaftaran-tanah-secara-massal-lt5902cfc843d40/>, Diakses pada tanggal 22 Maret 2025, pukul 10:00 WIB.

³⁸ Arie Lestaro dan Erlina, Sistem Pendaftaran Tanah Yang Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah di Indonesia, *Notary Law Journal*, Edisi No. 1, Vol. 1, Fakultas Hukum, 2022.

³⁹ *Ibid.* hlm. 96.

⁴⁰ Adrian Sutedi, *Op.Cit.* hlm. 48.

administrasi, sengketa, batas tanah, sengketa ulayat, sengketa penyewaan, dan sengketa yang melibatkan pemerintah.⁴¹

Sengketa pertanahan dapat terjadi disebabkan oleh faktor hukum dan *non*-hukum. Faktor yang disebabkan oleh hukum meliputi beberapa hal yakni:⁴²

- a. Ketidakjelasan Dokumen;
- b. Ketidakcukupan Regulasi;
- c. Perubahan Status Tanah; dan
- d. Proses penyelesaian yang rumit.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Sengketa dalam Pasal 5 mengelompokkan sengketa menjadi 3 (tiga) golongan yaitu:⁴³

- a. Kasus Ringan;
- b. Kasus Sedang; dan
- c. Kasus Berat.

Peraturan tersebut mengelompokkan macam-macam perkara permasalahan yaitu:

- a. Perkara Penguasaan dan Pemilikan;

⁴¹ Adrian Sutedi, *Op.Cit.* hlm. 49.

⁴² Lidia Anjelina Laos, Sukarda Aloysius, dan Agustinus Hedewata, Analisis Faktor Penyebab Sengketa Tanah dan Implikasinya terhadap Hak Para Pihak di Kecamatan Insana Utara Kabupaten Timor Tengah Utara, Perkara: Jurnal Ilmu Hukum dan Politik, Edisi No. 1, Vol. 2, Fakultas Hukum, Fakultas Hukum, 2024.

⁴³ Pasal 5, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Sengketa.

- b. Perkara Penetapan dan Pendaftaran Tanah;
- c. Perkara Batas Bidang Tanah;
- d. Perkara Ganti Rugi Bekas Tanah Partikelir;
- e. Perkara Tanah Obyek *Landreform*; dan
- f. Perkara Pelaksanaan Putusan.

5. Asas *Contradictoire Delimitatie*

Asas merupakan sesuatu yang menjadi landasan berpikir atau berpendapat.⁴⁴ Asas memberikan konsep bagaimana nilai-nilai dan prinsip dasar masuk ke dalam konteks hukum. Asas memiliki pengertian yang berbeda-beda, tergantung pada pandangan yang dipegang oleh masing-masing peneliti. Paul Scholten mengatakan bahwa asas hukum merupakan kecenderungan yang diharapkan dari hukum berdasarkan nilai-nilai moral kita.⁴⁵ Artinya, asas hukum dapat dipahami sebagai prinsip dasar yang mendasari dan membentuk sistem hukum. Prinsip ini dirumuskan dalam berbagai peraturan perundang-undangan dan keputusan hukum. Keputusan dan ketentuan yang diambil dalam kasus-kasus tertentu dapat dianggap sebagai penjabaran dari prinsip-prinsip dasar tersebut.⁴⁶ P. Belefroid menyatakan dalam bukunya yang berjudul “*Beschouwingen over Rechtbeginselen*” bahwa asas hukum

⁴⁴ <https://kbbi.web.id/asas>, Diakses pada tanggal 22 Maret 2025, pukul 11:54 WIB.

⁴⁵ Dewa Gede Atmadja, Asas-Asas Hukum Dalam Sistem Hukum, *Kertha Wicaksana*, Edisi No. 2, Vol. 12, Fakultas Hukum, 2018.

⁴⁶ *Ibid.* Dewa Gede Atmadia.

merupakan prinsip dasar yang diambil dari hukum positif dan tidak dapat diturunkan dari aturan-aturan yang lebih umum.

Pendaftaran tanah memiliki salah satu prinsip asas dalam penerapannya. Asas tersebut berfungsi sebagai pedoman dan penerapan dalam pendaftaran tanah. Prinsip pendaftaran tersebut adanya Asas *contradictoire delimitatie*. Asas *Contradictoire Delimitatie* atau Kontradiktur Delimitasi wajib dilaksanakan oleh pemilik tanah untuk mendaftarkan tanahnya ke BPN dan dilakukan pengukuran. Dasar hukum asas ini diatur dalam Pasal 17, Pasal 18, Pasal 19 berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pemohon atau pemilik tanah dalam melakukan pengukuran harus melengkapi syarat apa saja agar terpenuhinya asas *contradictoire delimitatie* meliputi:⁴⁷

- a. Dokumen kepemilikan pemohon;
- b. Pemohon harus memastikan bahwa tanda batas-batas disetiap sudut tanahnya telah terpasang;
- c. Pemohon juga harus memastikan dan menunjuk pihak yang berbatasan langsung dengan tanahnya untuk memastikan batas yang dimilikinya; dan
- d. Pemberitahuan kepada pihak terkait agar tidak ada pihak yang dirugikan.

⁴⁷ <https://peraturan.bpk.go.id/Details/56273/pp-no-24-tahun-1997>, Pasal 14 dan 24, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Diakses pada tanggal 7 Oktober 2024, pukul 02:52 WIB.

Proses pengukuran oleh petugas BPN terkadang tidak sesuai dengan yang diharapkan, adanya kendala-kendala yang timbul menyebabkan proses tidak berjalan dengan lancar yaitu:⁴⁸

- a. Belum terpasang tanda batas pada bidang yang akan diukur;
- b. Tanda batas yang tidak disetujui oleh pihak pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah yang akan diukur; dan
- c. Pada saat melakukan pengukuran tanah pemilik tanah yang berbatasan tidak hadir pada saat melakukan pengukuran.

Syarat mengenai pemasangan tanda batas telah diatur dalam Pasal 19 sampai dengan 23 Permen ATR/Kepala BPN Nomor. 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri NA/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah meliputi:⁴⁹

- a. Penetapan dan pemasangan harus disetujui dengan tetangga/pemilik yang tanahnya berbatasan dengan tanah yang akan diukur;
- b. Tanda batas dapat terbuat dari beton, pipa besi, kayu, atau paralon; dan

⁴⁸ Theresia Supriyanti, Ardhi Arnanto, dan Jamaluddin Mahasari, Pengaturan dan Penerapan Asas *Contradictoire Delimitatie* di Kantor Pertanahan Kabupaten Kebume, *Widya Bhumi*, Edisi No. 1, Vol. 3, Fakultas Hukum, 2023.

⁴⁹ Muhdany Yusuf Laksono dan Hilda B Alexander, Ada Aturannya, Ini Ragam Bentuk Patok Tanah yang Digunakan, <https://www.kompas.com/properti/read/2021/12/09/183815021/ada-aturannya-ini-ragam-bentuk-patok-tanah-yang-bisa-digunakan?page=all>, Diakses pada tanggal 11 Oktober 2024, pukul 07.31 WIB.

- c. Tanda batas yang dibuat dari beton harus memiliki ukuran panjang 50 cm yang di pasang 40 cm di bawah tanah dan 10 cm di atas permukaan tanah.

Penerapan asas ini jika tidak diterapkan maka akan berdampak pada masalah yang akan timbul dikemudian hari seperti:

- a. Ketidakpastian Hukum;
- b. Sengketa Pertanahan; dan
- c. Perampasan Tanah.

Penerapan asas dalam pendaftaran perlu memperhatikan terkait asas dalam hukum administrasi. Asas yang terdapat dalam Hukum Administrasi yaitu Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB). Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik memiliki 7 (tujuh) asas yaitu: Asas Kepastian Hukum, Asas Keseimbangan, Asas Kemanfaatan, Asas Kecermatan, Asas Tidak Menyalahgunakan Wewenang, Asas Keterbukaan, Asas Pelayanan Yang Baik, Asas Ketidakberpihakan.⁵⁰

6. Badan Pertanahan Nasional

Kementerian/Badan Pertanahan Nasional merupakan suatu Lembaga *non*-pemerintahan yang bertugas di bidang pertanahan. Dasar hukum yaitu Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor

⁵⁰ *Ibid.* hlm. 152.

47 Tahun 2020 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang. Fungsi dari adanya Kementerian ATR meliputi:⁵¹

- a. Perumusan, penetapan, pelaksanaan kebijakan di bidang pertanahan;
- b. Mengkoordinasi pelaksanaan, pembinaan dan pemberian dukungan administrasi di lingkungan Kementerian Agraria;
- c. Pengelolaan barang milik/kekayaan negara yang menjadi tanggung jawab Kementerian ATR; dan
- d. Pengawasan atas pelaksanaan tugas.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional memiliki struktur organisasi yang meliputi:⁵²

- a. Kantor Pusat;
- b. Kantor Wilayah (Kanwil); dan
- c. Kantor Pertanahan (Kantah).

F. Metode Penelitian

2. Jenis Penelitian

Peneliti menggunakan metode pendekatan yuridis normatif, yang merupakan metode penelitian hukum kepustakaan dengan cara meneliti bahan-bahan kepustakaan atau data sekunder. Peneliti menambahkan wawancara sebagai bahan tambahan dalam analisis

WIB. ⁵¹ <https://www.atrbpn.go.id/sekilas>, Diakses pada tanggal 08 Oktober 2024, pukul 21.45

⁵² Peraturan Presiden Nomor. 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional.

untuk menambah akurasi data sekunder dan memperluas pemahaman.

2. Objek Penelitian

Penelitian ini objek yang diteliti adalah analisis terkait implikasi tidak diterapkannya asas *contradictoire delimitatie* dalam proses pendaftaran tanah dan tanggung jawab BPN dalam penerbitan sertifikat yang tidak memenuhi asas *contradictoire delimitatie*.

2. Data Penelitian

Penelitian ini menggunakan data sekunder. Data tersebut merupakan data yang diperoleh tidak langsung melalui bahan-bahan dokumen, peraturan dan literatur.⁵³

a. Bahan Hukum Primer

- 1) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945;
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- 3) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Penyelesaian Sengketa;
- 4) Undang-Undang 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Kedua Atas Undang-

⁵³ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, ctk. Kedua Belas, Rajawali Pers, 2012, Jakarta, hlm. 37.

Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

- 5) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan.
- 6) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;
- 7) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 47 Tahun 2020 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang;
- 8) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2017 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap;
- 9) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan;
- 10) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata

Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan
Pertanahan Nasional;

11) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala
Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia
Nomor 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata
Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional
dan Kantor Pertanahan.

12) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala
Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021
tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri
Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional
Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan
Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang
Pendaftaran Tanah;

13) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala
Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia
Nomor 16 Tahun 2022 tentang Pelimpahan
Kewenangan Penetapan Hak Atas Tanah dan
Kegiatan Pendaftaran Tanah;

14) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang
Pendaftaran Tanah; dan

15) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 539
K/TUN/2020.

16) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 214
K/TUN/2020.

17) Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor
61/B/2020/PT.TUN-MDN.

18) Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor
218/B/2019/PT.TUN-MDN.

19) Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara
26/G/2019/PTUN/PLG.

20) Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara
4/G/2019/PTUN/PLG.

21) Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara
30/G/TF2021/PTUN.PBR.

b. Bahan Hukum Sekunder

- 1) Buku-buku lingkup hukum pertanahan dan hukum administrasi negara;
- 2) Dokumen-dokumen resmi;
- 3) Peraturan Perundang-undangan;
- 4) Skripsi;
- 5) Jurnal; dan
- 6) Laporan ilmiah.

c. Bahan Hukum Tersier

- 1) Internet; dan
- 2) Kamus Hukum.

2. Metode Pendekatan

Penulisan ini, peneliti menggunakan metode pendekatan konseptual (*conceptual approach*), peneliti memberikan sudut pandang implikasi tidak diterapkannya asas *contradictoire delimitatie* dalam proses pendaftaran tanah. Kemudian, dikaitkan dengan beberapa kasus putusan yaitu Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 539 K/TUN/2020, Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 214 K/TUN/2020, dan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 30/G/TF/2021/PTUN.PBR dilihat dari aspek-aspek konsep-konsep hukum yang melatarbelakanginya, atau bahkan dilihat dari sebuah peraturan kaitannya dengan konsep-konsep yang digunakan.

2. Metode Pengumpulan Data

a. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan merupakan jenis penelitian melalui pengumpulan data yang berfokus pada penelitian kritis tentang bahan perpustakaan yang relevan.

b. Studi Dokumen

Studi dokumen merupakan jenis penelitian dengan cara data atau informasi dikumpulkan dari dokumen atau bahan Pustaka yang relevan dengan subjek penelitian.⁵⁴

d. Wawancara

⁵⁴ Muri Yusuf, *Kuantitatif, Kualitatif, dan Peneliti Gabungan*, ctk. Pertama, Kencana, Jakarta, 2014.

Wawancara (*interview*) merupakan suatu kejadian atau suatu proses interaksi antara pewawancara (*interviewer*) dan sumber informasi atau orang yang diwawancarai melalui komunikasi langsung.⁵⁵ Peneliti dalam hal ini hanya sebagai bahan tambahan informasi data sekunder. Data hasil wawancara yang diperoleh yaitu:

- 1) Bapak Hendry Yuli Wibowo, S.T., M.Sc (Kepala Seksi Pemetaan dan Tematik Tata Ruang, Perbatasan, dan Wilayah Tertentu BPN Kabupaten Sleman);
- 2) Bapak Robert Corneles William Pasiak, S.Sit (Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa BPN Kabupaten Sleman);
- 3) Bapak Oriza Subekti, S.T (Analisis Survei, Pengukuran dan Pemetaan BPN Kota Tasikmalaya);
dan
- 4) Bapak Dadan Darmawan, S.H. (Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa BPN Kota Tasikmalaya).

2. Analisis Data

Peneliti menggunakan analisis deskriptif yang merupakan suatu metode untuk memberikan gambaran atau deskripsi tentang data yang telah dikumpulkan. Data yang didapat kemudian dirangkum

⁵⁵ *Ibid.*

menjadi kalimat dengan memperhatikan ketentuan hukum dan perundang-undangan.

G. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah pembahasan dalam penulisan, penelitian ini disusun dengan menggunakan sistematika berikut:

BAB I Pendahuluan

Bab yang membuat latar belakang suatu masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian dan orisinalitas, kerangka teori, dan sistematika penulisan.

BAB II Tinjauan Umum

Bab yang menyajikan teori dan konsep yang bersumber dari peraturan perundang-undangan maupun literatur-literatur mengenai, tanah, hak atas tanah, pendaftaran hak, dan asas *contradictoire delimitatie*.

BAB III Pembahasan dan Hasil Penelitian

Bab yang membahas terkait hasil dari penelitian mengenai analisis implikasi tidak diterapkannya asas *contradictoire delimitatie* dalam proses pendaftaran tanah pada beberapa kasus putusan yaitu, Putusan Mahkamah Agung RI 539 K/TUN/2020, Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 214 K/TUN/2020, dan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 30/G/TF/2021/PTUN.PBR dan bagaimana Tanggung Jawab BPN atas terbitnya sertifikat yang tidak menerapkan asas tersebut.

BAB IV Penutup

Bab yang memaparkan hasil kesimpulan dari pembahasan rumusan masalah dari hasil penelitian dan saran dari permasalahan yang ada dalam penelitian ini.

BAB II

TINJAUAN UMUM

A. Tinjauan Umum tentang Tanah

Tanah merupakan peranan penting dalam suatu sistem agraria termasuk kehidupan masyarakat.⁵⁶ Tanah memiliki arti sebagai permukaan bumi. Tanah telah diatur dalam hukum agraria dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang mengatur terkait pengertian tanah dalam Pasal 4 yakni:⁵⁷

“Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada yang di punyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum.”

Hukum Agraria terdiri dari hukum dan agraria.⁵⁸ Tanah dalam konteks hukum merupakan obyek yang dapat digunakan, dimiliki dan diperjualbelikan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Sudikno Mertokusumo mengatakan bahwa hukum sering disebut sebagai hukum tanah yang tujuannya untuk melindungi kepentingan individu terhadap

⁵⁶ Supriadi, *Loc. Cit.*

⁵⁷ Supriadi, *Loc. Cit.*

⁵⁸ Sahnun, *Hukum Agraria Indonesia*, ctk. Pertama, Setara Press, Malang, 2016, hlm. 6.