

Pemberlakuan Asas *Contradictoire Delimitatie* Dalam Pendaftaran Tanah Pertama Kali (Studi kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 77 PK/TUN/2015)

Syafril Hamonangan Harahap
Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara
Jalan Dr. T. Mansur Nomor 9, Kampus Padang Bulan, Medan
Telp.(061)8211633, E-mail: Syafrilhamonanganhrp@gmail.com

ABSTRACT

*The Supreme Court's Ruling No. 77PK/TUN/2015 has revoked an Ownership Certificate since it is defective in administration and does not apply the principle of *contradictoire delimitatie*. In this case, the plaintiff, Norma Tampubolon files a complaint to the Land Office in Medan as the defendant and Datuk Syahril as the Defendant II Intervention. Without the knowledge of the Plaintiff, the Defendant II Intervention states that the land is his. The issuance of the Ownership Certificate No. 327/Sukaraja is contrary to the legal provisions as it is specified in Articles 17 and 18 of PP (Government Regulation) No 24/1997 on Land Registration in placing boundary line. In the process of surveying the land, the Defendant did not apply the principle of *contradictoire delimitatie* by not calling the neighbors as witnesses during the process of surveying.*

*The research problems are how about the regulation of the principle of *contradictoire delimitatie* in the first land registration, how about the imposition of the principle of *contradictoire delimitatie* in the first land registration concerning the Supreme Court's Ruling No. 77PK/TU/2015, and how about the legal consideration concerning the application of the principle of *contradictoire delimitatie* in the Supreme Court's Ruling No. 77PK/TU/2015.*

The research used descriptive analysis juridical normative method. The data were obtained from primary, secondary, and tertiary legal materials. They were gathered by conducting library research and field research and interviews. The gathered data were analyzed by using qualitative method and the conclusion was drawn deductively.

*The regulation on the principle of *contradictoire delimitatie* in the first land registration is specified in Articles 17, 18, and 19 of PP. No. 24/1997 on Land Registration. The imposition of the principle of *contradictoire delimitatie* in the Supreme Court's Ruling No. 77PK/TU/2015 is not carried out by the Defendant I and Defendant II Intervention according to legal provisions. Legal consideration in applying the principle of *contradictoire delimitatie* in the Supreme Court's Ruling No. 77PK/TU/2015 is correct since it revokes the ownership certificate of the disputed object because it gives legal certainty and justice to the Plaintiff. It is recommended that the BPN/Land Office pay attention to good governmental principles and the principle of *contradictoire delimitatie*. From the case of the Supreme Court's Ruling No. 77PK/TU/2015, BPN/Land Office should increase its service quality in land registration.*

Keywords: Land Registration, Imposition of Principles, Certificate Revocation

ABSTRAK

Batalnya sertipikat Hak Milik atas perintah putusan Pengadilan Tata Usaha Negara berdasarkan putusan Mahkamah Agung Nomor 77PK/TUN/2015 karena cacat administrasi dan tidak menerapkan asas “*contradictoire delimitatie*” Pada kasus sengketa tersebut dinyatakan bahwa Penggugat atas nama Norma Tampubolon menggugat Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan sebagai Tergugat dan Datuk Syahrial sebagai Tergugat II Intervensi. Tanpa sepengetahuan Penggugat, tanah tersebut dimohonkan haknya oleh Tergugat II Intervensi. Penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 327/Sukaraja bertentangan dengan ketentuan dan peraturan hukum yang berlaku, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 17 dan 18 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yaitu penempatan tanda-tanda batas. Pada saat proses pengukuran objek perkara, pihak tergugat tidak menerapkan asas “*contradictoire delimitatie*” yaitu tidak pernah memanggil jiran tetangga sebagai saksi yang berbatasan langsung dengan objek perkara.

Adapun permasalahan dalam penelitian ini, antara lain: Bagaimana pengaturan asas *contradictoire delimitatie* dalam pendaftaran tanah pertama kali, Bagaimana pemberlakuan asas *contradictoire delimitatie* dalam pendaftaran tanah untuk pertama kali studi kasus putusan Mahkamah Agung Nomor 77PK/TUN/2015, dan Bagaimana pertimbangan hukum terkait penerapan asas *contradictoire delimitatie* dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 77 PK/TUN/2015.

Jenis penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif yang bersifat deskriptif analisis. Sumber data dalam penelitian ini berupa bahan hukum primer, sekunder, dan tertier. Teknik pengumpulan diperoleh dari penelitian kepustakaan (*Library Research*) dan Penelitian lapangan (*Field Research*) dengan melakukan Wawancara. Analisis data menggunakan metode kualitatif selanjutnya ditarik kesimpulan dengan metode berpikir deduktif.

Pengaturan asas *contradictoire delimitatie* dalam pendaftaran tanah pertama kali diatur pada Pasal 17, 18 dan 19 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Pemberlakuan asas *contradictoire delimitatie* dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 77 PK/TUN/2015 tidak dilaksanakan oleh Tergugat I dan Tergugat II Intervensi sesuai dengan peraturan yang berlaku. Pertimbangan hukum dalam penerapan asas *contradictoire delimitatie* pada putusan Mahkamah Agung Nomor 77 PK/TUN/2015 sudah tepat dengan membatalkan sertifikat hak milik objek sengketa yang memberikan kepastian hukum serta keadilan bagi Penggugat. Sebaiknya BPN/Kantor Pertanahan melaksanakan asas *contradictoire delimitatie* yang ditentukan oleh peraturan yang berlaku. Hendaknya BPN/Kantor Pertanahan memperhatikan asas-asas umum pemerintahan yang baik dan asas *contradictoire delimitatie*. Hendaknya dengan kasus terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 77 PK/TUN/2015 BPN/Kantor Pertanahan dapat meningkatkan kualitas pelayanan dalam hal melaksanakan tugas dan wewenangnya dalam pendaftaran tanah.

Kata Kunci: Pendaftaran Tanah, Pemberlakuan Asas, Batal Sertipikat

A. Latar Belakang

Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui 2 (dua) jenis pendaftaran yaitu pendaftaran tanah sistematis dan pendaftaran tanah sporadis. Pendaftaran tanah sistematis dilakukan secara serentak dengan prakarsa Pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut BPN), untuk mendaftarkan bidang tanah yang belum bersertifikat berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN sedangkan pendaftaran tanah sporadis dilakukan atas prakarsa pemilik bidang tanah yang belum terdaftar.¹

Menurut pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP 24 1997), Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka.²

Objek pendaftaran tanah sebagai mana disebutkan meliputi hak-hak atas

bidang tanah yang di sebutkan di dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, meliputi Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan, dan hak-hak lain yang termasuk dalam hak-hak tersebut, yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan di dalam Pasal 53 UUPA.³

Pasal 17 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 “Dalam penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan”. Dalam penetapan batas pemilik tanah dan para pemilik tanah yang berbatasan menetapkan batas tanah secara kontradiktur yang dikenal dengan asas *contradictoire delimitatie*. Persetujuan pihak-pihak yang berbatasan dikenal dengan penetapan batas secara kontradiktur.

Pelaksanaan penetapan batas secara kontradiktur lebih rinci diatur dalam Pasal 19 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan

¹Harris Yonatan Parmahan Sibuea, *Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali*, NEGARA HUKUM: Vol. 2, No. 2, November 2011, h. 289- 290.

²Hengky Kayame, Muslim L, *Hukum Agraria*, Intelegensi Media, Malang, 2007, h. 78.

³Winahyu E, *Hak Pengelolaan Atas Tanah*, Total Media, Yogyakarta, 2011, h. 3.

PP Nomor 24 Tahun 1997 (selanjutnya disebut PMNA No. 3 Tahun 1997).

Realitas kehidupan ditengah-tengah masyarakat terdapat fakta bahwa masih banyak sengketa tanah yang berawal dari belum terciptanya kepastian hukum bidang pendaftaran tanah seperti masih adanya sengketa/gugatan/perkara di Pengadilan Tata Usaha Negara guna membatalkan sertifikat yang setelah terdaftarnya hak atas tanah, dalam arti setelah tanah itu bersertipikat.

Seperti batalnya sertipikat hak atas tanah atas perintah putusan Pengadilan Tata Usaha Negara karena adanya cacat administrasi dan tidak menerapkan asas "*contradictoire delimitatie*" seperti yang terjadi pada kasus dibatalkannya Sertipikat Hak Milik No. 327/Sukaraja terdaftar atas nama Datuk Syahrial, yang terletak di Jalan Bahagia Gg. Usaha II No. 8, Lingkungan III, Kelurahan Sukaraja, Kecamatan Medan Maimun, Kota Medan. Pada kasus sengketa tersebut dinyatakan bahwa Penggugat atas nama Norma Tampubolon menggugat Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan sebagai Tergugat dan Datuk Syahrial sebagai Tergugat II Intervensi.

Sebelum gugatan Norma Tampubolon masuk ke Pengadilan Tata Usaha Negara, Datuk Syahrial selaku pemilik objek yang namanya terdaftar di dalam Sertipikat Hak Milik No. 327/Sukaraja sebelumnya telah menggugat kepemilikan ke Pengadilan Negeri Medan dengan maksud untuk dapat memperoleh tanahnya kembali.

Tanah tersebut dikuasai oleh Norma Tampubolon dan tidak bersedia meninggalkan dan menyerahkan tanah tersebut sebab telah membeli tanah berikut bangunan yang berdiri diatas tanah tersebut. Dengan dasar tersebut maka kemudian Norma Tampubolon mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara untuk dapat dibatalkan Sertipikat Hak Milik No. 327/Sukaraja tersebut. Norma Tampubolon selaku Penggugat di Pengadilan Tata Usaha Negara telah membeli sebuah bangunan rumah yang dibangun diatas tanah yang menjadi obyek sengketa pada tahun 2003 dari Saminah Br. Tampubolon berdasarkan Surat Perjanjian Pelepasan Hak dan Ganti Rugi tertanggal 21 April 2003.

Sebelumnya Saminah Br. Tampubolon telah menguasai tanah dan bangunan tersebut secara terus menerus dan tanpa ada gangguan dari pihak

manapun juga sejak tahun 1968 atau kurang lebih sekitar 35 (tiga puluh lima) tahun sampai dengan beralihnya hak atas tanah dan bangunan tersebut kepada Norma Tampubolon (Penggugat).

Tanpa sepengetahuan Norma Tampubolon (Penggugat), tanah tersebut dimohonkan haknya oleh Datuk Kamal selaku ayah kandung dari Datuk Syahrial (Tergugat II Intervensi), yang mana setelah Datuk Kamal meninggal dunia, berdasarkan akta Pembagian Harta Warisan, maka Sertipikat Hak Milik No. 327/Sukaraja dibalik nama atau dirubah ke atas nama Datuk Syahrial pada tanggal 25 Mei 2012. Dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Milik oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Medan tersebut, Norma Tampubolon (Penggugat) merasa dirugikan dan mengajukan pembatalan atas Sertipikat Hak Milik tersebut di Pengadilan Tata Usaha Negara dengan indikasi adanya cacat administrasi dalam penerbitannya.

Cacat administratif dalam gugatan adalah bahwa dalam proses penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 327/Sukaraja, Norma Tampubolon (Penggugat) tidak pernah melihat ataupun membaca Pengumuman

Pendaftaran Tanah yang telah ditempelkan di Kelurahan ataupun ditempat lain yang dianggap perlu untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan gugatan. Selain itu dalam gugatan tersebut juga menyatakan bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 327/Sukaraja bertentangan dengan ketentuan dan peraturan hukum yang berlaku, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 17 ayat (3) PP No. 24 1999, yaitu penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharannya wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Namun pada saat proses pengukuran objek perkara, pihak tergugat tidak menerapkan asas "*contradictoire delimitatie*" yaitu tidak pernah memanggil jiran tetangga sebagai saksi yang berbatasan langsung dengan objek perkara.

Berdasarkan hal tersebut, Penggugat menyatakan bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 327/Sukaraja tidak memenuhi syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang berkenaan dengan pendaftaran tanah maupun penerbitan sertipikat sebagaimana diatur dan ditetapkan dalam UUPA No. 5 Tahun 1960 dan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran

Tanah. Pada putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 81/G/2012/PTUN-MDN tanggal 14 Maret 2013, hakim mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan menyatakan batal Sertipikat Hak Milik No. 327/Sukaraja dan mewajibkan Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Milik No. 327/Sukaraja terdaftar atas nama Datuk Syahrial tersebut.

Lalu pihak Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan dan melalui putusan No. 73/B/2013/PT.TUN-MEDAN tanggal 02 Juli 2013, hakim Pengadilan Tinggi menerima permohonan banding dan membatalkan putusan Pengadilan Tata Usaha Medan. Adanya putusan Pengadilan Tinggi tersebut, maka pihak Norma Tampubolon mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung Republik Indonesia.

Berdasarkan pertimbangan hakim bahwa alasan-alasan kasasi dapat dibenarkan karena Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa cacat yuridis, karena BPN dalam melakukan penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 327/Sukaraja penerbitannya tidak didasarkan kepada kelengkapan data fisik dan data yuridis yang lengkap dan

akurat sehingga Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa dibatalkan sebagaimana telah dipertimbangkan dengan tepat oleh Pengadilan Tingkat Pertama. Maka diputuskan oleh Mahkamah Agung melalui putusan No. 457 K/TUN/2013 tanggal 13 Februari 2014, yang amar putusannya mengabulkan permohonan kasasi dari pemohon kasasi Norma Tampubolon membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan Nomor 73/B/2013/PT.TUN-MDN, tanggal 02 Juli 2013 yang membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor 81/G/2012/PTUN-MDN, tanggal 14 Maret 2013 dan menyatakan batal Sertipikat Hak Milik No. 327/Sukaraja serta mewajibkan Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Milik No. 327/Sukaraja terdaftar atas nama Datuk Syahrial.

Turut Tergugat II Intervensi mengajukan Peninjauan Kembali namun Putusan Mahkamah Agung Nomor 77 PK/TUN/2015 tanggal 13 Agustus 2015 memutuskan Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali Datuk Syahrial tersebut dan Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam

peninjauan kembali ini sebesar Rp 2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu Rupiah).

Kepastian dan keadilan hukum sebagai landasan yuridis penyelesaian sengketa pertanahan.⁴ Masalah tanah merupakan hal yang sangat kompleks, sebab menyangkut banyak segi kehidupan masyarakat, dengan meningkatnya jumlah penduduk, maka meningkat pula kebutuhan atas tanah, padahal luas tanah yang adadi wilayah negara Indonesia yang dapat dikuasai oleh manusia adalah terbatas sekali, sedangkan jumlah manusia yang membutuhkan tanah semakin bertambah.⁵

Berdasarkan hal-hal yang tersebut diatas, adanya ketertarikan untuk melakukan penelitian yang dirangkai dengan Judul : **“Pemberlakuan Asas *Contradictoire Delimitatie* Dalam Pendaftaran Tanah Pertama Kali (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 77 PK/TUN/2015)”**.

B. Rumusan Masalah

⁴Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan (Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah)*, Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta, 2003, h. 23.

⁵Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1987, h. 7.

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, rumusan masalah penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pengaturan asas *contradictoire delimitatie* dalam pendaftaran tanah pertama kali?
2. Bagaimana pemberlakuan asas *contradictoire delimitatie* dalam pendaftaran tanah untuk pertama kali studi kasus putusan Mahkamah Agung Nomor 77PK/TUN/2015 ?
3. Bagaimana pertimbangan hukum terkait penerapan asas *contradictoire delimitatie* dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 77 PK/TUN/2015 ?

C. Metode Penelitian

Penelitian hukum merupakan satu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya, kecuali itu juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut untuk kemudian mengusahakan satu pemecahan atas permasalahan yang timbul di dalam gejala yang bersangkutan.⁶

⁶Zainudin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, h. 14.

Jenis penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif yang bersifat deskriptif analisis. Sumber data dalam penelitian ini berupa bahan hukum primer, sekunder, dan tertier. Teknik pengumpulan diperoleh dari penelitian kepustakaan (*Library Research*) dan Penelitian lapangan (*Field Research*) dengan melakukan Wawancara. Analisis data menggunakan metode kualitatif selanjutnya ditarik kesimpulan dengan metode berpikir deduktif.

D. Hasil Dan Pembahasan

1. Pengaturan Asas *Contradictoire Delimitatie* Dalam Pendaftaran Tanah Pertama Kali

Pada PP No. 24 Tahun 1997 dapat dikemukakan suatu asas yaitu asas *contradictoire delimitatie* atau dalam bahasa Indonesia disebut kontradiktur delimitasi adalah asas pendaftaran tanah dalam tahapan proses permohonan sertipikat hak atas tanah (HAT) yang wajib dipenuhi, dimana pada saat proses pengukuran dilakukan wajib menghadirkan pemilik tanah yang bersebelahan dengan bidang tanah. Beberapa pendapat mengenai pengertian asas *contradictoire delimitatie* antara lain: *contradict/contradiction* berarti pembantahan: penyangkalan: pertentangan. *Delimitatie* berarti

penentuan batas pembatasan. *Contradictoire delimitatie* adalah memberikan penyangkalan atau bantahan dalam penentuan batas oleh pihak-pihak yang berbatasan.⁷

Ketentuan mengenai asas ini terdapat dalam Pasal 17, 18 dan 19 PP No. 24 Tahun 1997. Pelaksanaan penetapan batas secara kotradiktur lebih rinci diatur dalam Pasal 19 PMNA/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sebagai berikut : penetapan batas bidang tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pegawai Kantor Pertanahan yang ditugaskannya dalam pendaftaran tanah secara sporadik.

Muhammad Yamin Lubis berpendapat dalam hal ini, sebidang tanah yang akan diukur ditetapkan lebih dahulu letak, batas-batas dan penempatan tanda batas. Dalam penetapan batas bidang tanah diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan, dengan penunjukan batas oleh pemegang hak yang bersangkutan dan sedapat mungkin

⁷Mudji Rahayu, *Aturan Hukum Atas Azas Contradictoir Delimitatie Dalam Pendaftaran Tanah*, Maksigama Jurnal Hukum, Tahun 18 Nomor 1 periode Nov. 2015, h. 3.

disetujui oleh pemegang hak atas tanah yang berbatasan, dengan ketentuan persetujuan tersebut dituangkan dalam suatu berita acara yang ditandatangani oleh yang memberikan persetujuan.⁸

Menurut Effendie Perangin Angin, asas *contradictoire delimitatie* adalah merupakan batas-batas tanah yang ditetapkan atas dasar persesuaian pendapat antara para pemilik tanah-tanah yang berbatasan.⁹ Irawan Soerodjo berpendapat, asas *contradictoire delemiatie* adalah merupakan penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar, tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau surat ukur atau gambar situasinya tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, maka berdasarkan Pasal 18 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 dilakukan berdasarkan penunjukan batas-batas oleh pemegang hak yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pamegang hak atas tanah yang berbatasan.¹⁰

“Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pen-daftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan

dipeta-kan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan” bunyi pasal ini menerangkan bahwa untuk mendapatkan data bidang tanah yang hendak didaftar maka harus dilakukan pengukuran guna memastikan objek pendaftaran tersebut. Selanjutnya “dalam penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematik dan pendaftaran tanah secara sporadik diupayakan penataan batas berdasarkan kese-pakatan para pihak yang berkepentingan” ini menandakan bahwa penetapan batas tersebut suatu hal yang penting yang mana harus di sepakati jiran tetangga dan dihadirkan ketika petugas ukur meakukan pengukuran, hal ini agar tidak terjadinya sengketa di kemudian hari terhadap batas-batas tanah dengan jiran tetangga.¹¹

Tentang pendaftaran tanah Pasal 18 Ayat (1) dan Ayat (2) menyebutkan bahwa penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar

⁸Mhd. Yamin Lubis, Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2008, h. 142.

⁹Mudji Rahayu, *op.cit.*, h. 3.

¹⁰*Ibid.*

¹¹Lihat pasal 17 ayat (1) dan (2) PP No. 24 Tahun 1997.

situasi yang ada tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan oleh panitia adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sporadik, berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang berbatasan. Penetapan batas bidang tanah yang akan diberikan dengan hak baru dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud ayat (1) atau atas penunjukan instansi berwenang.¹²

Setelah kegiatan pengukuran dan penetapan batas ini selanjutnya pihak yang berbatasan menandatangani lembar isian pendaftaran, yaitu lembar gambar ukur (*veldwerk*) sebagai tanda bukti bahwa asas *contradictoire delimitatie* dipenuhi pada saat penetapan batas dan pengukuran. Selanjutnya petugas ukur akan membuat gambar/situasi surat ukur atas bidang tanah tersebut sesuai dengan letak, batas-batas dan luas tanah yang telah di ukur.¹³

Pemilik tanah yang berbatasan dengan pemilik tanah lainya dalam menentukan patok tanda batas

menimbulkan kesepakatan antara para pihak. Dengan demikian mereka akan melakukan perjanjian terhadap tanda batas yang mereka tentukan tersebut, karena dalam menentukan sebuah batas-batas tanah adalah sebuah perjanjian yang mengikat antara para pihak. Kesepakatan ini akan berlaku sampai objek tanah tersebut masih ada atau tidak musnah. Menurut Pasal 1320 KUHPerdota untuk sahnya suatu perjanjian harus memenuhi 4 syarat lainnya, yaitu :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal.¹⁴

Dua syarat pertama dinamakan syarat-syarat subjektif, karena mengenai orang-orang atau subjeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat terakhir dinamakan syarat objektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum itu.¹⁵ lahir dari isi perjanjian yang memuat khusus tentang kewajiban masing-masing pihak sesuai dengan

¹²Pasal 18 ayat (1) dan (2) PP No. 24 Tahun 1997.

¹³Ryan Zulianda Nugraha, "Pelaksanaan Asas Kontradiktur Delimitasi Terhadap Kepastian Hukum Obyek Hak Atas Tanah", Jurnal Braja Niti, Vol.2 Nomor 11 2013, h. 7.

¹⁴Pasal 1320 KUHPerdota.

¹⁵Jhon Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan (cetakan ke tiga)*, Sinar Grafika, Jakarta, 1993, h.47.

ketentuan pasal 1338 KUHPerdara yang menyatakan “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.¹⁶

Asas ini sangat berpengaruh untuk memberi kepastian akan batas-batas jiran tetangga daripada objek tanah tersebut. Jika asas ini di kesampingkan maka suatu ketika akan menimbulkan konflik ataupun sengketa dikemudian hari.

2. Pemberlakuan Asas *Contradictoire Delimitatie* Dalam Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 77 PK/TUN/2015

Secara umum, permasalahan pertanahan yang timbul di Indonesia dapat dikelompokkan ke dalam empat klasifikasi permasalahan yaitu permasalahan yang berkaitan dengan :

1. Pengakuan kepemilikan hak atas tanah
2. Peralihan hak atas tanah
3. Pembebanan hak
4. Pendudukan eks tanah partikelir.¹⁷

¹⁶R.Subekti , *Aneka Perjanjian*, Cetakan ke-10 ,PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, h.14.

¹⁷Pocut Meutia Azhari, *Sengketa Penguasaan Tanah Milik Yang Didaftarkan Hak Guna Bangunan Oleh Pihak Lain (Studi Kasus Atas Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 480/K/TUN/2012)*, Tesis, Program Studi

Penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 327/Sukaraja tidak memenuhi syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang berkenaan dengan pendaftaran tanah maupun penerbitan sertipikat sebagaimana diatur dan ditetapkan dalam UUPA No. 5 1960 dan PP No. 24 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pada putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 81/G/2012/PTUN-MDN tanggal 14 Maret 2013, hakim mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan menyatakan batal Sertipikat Hak Milik No. 327/Sukaraja dan mewajibkan Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Milik No. 327/Sukaraja terdaftar atas nama Datuk Syahrial tersebut. Lalu pihak Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan dan melalui putusan No. 73/B/2013/PT.TUN-MEDAN tanggal 02 Juli 2013, hakim Pengadilan Tinggi menerima permohonan banding dan membatalkan putusan Pengadilan Tata Usaha Medan.

Putusan Pengadilan Tinggi tersebut, maka pihak Norma Tampubolon mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung Republik Indonesia. Berdasarkan pertimbangan hakim

Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara, Medan, 2018, h. 3.

bahwa alasan-alasan kasasi dapat dibenarkan karena Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa cacat yuridis, karena BPN dalam melakukan penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 327/Sukaraja penerbitannya tidak didasarkan kepada kelengkapan data fisik dan data yuridis yang lengkap dan akurat sehingga Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa dibatalkan sebagaimana telah dipertimbangkan dengan tepat oleh Pengadilan Tingkat Pertama.

Maka diputuskan oleh Mahkamah Agung melalui putusan No. 457 K/TUN/2013 tanggal 13 Februari 2014, yang amar putusannya mengabulkan permohonan kasasi dari pemohon kasasi Norma Tampubolon membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan Nomor 73/B/2013/PT.TUN-MDN, tanggal 02 Juli 2013 yang membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor 81/G/2012/PTUN-MDN, tanggal 14 Maret 2013 dan menyatakan batal Sertipikat Hak Milik No. 327/Sukaraja serta mewajibkan Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Milik No. 327/Sukaraja terdaftar atas nama Datuk Syahrial.

Turut Tergugat II Intervensi mengajukan Peninjauan Kembali namun Putusan Mahkamah Agung Nomor 77 PK/TUN/2015 tanggal 13 Agustus 2015 memutuskan Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali Datuk Syahrial tersebut dan Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam peninjauan kembali ini sebesar Rp 2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu Rupiah).

Dalam persidangan fakta hukum ditemukan bahwa memperhatikan secara cermat Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas (Vide Bukti T-2) tercatat pada kolom angka 2 yang berkepentingan atas nama Datuk Kamal Letak Tanah Jalan Bahagia Gang Usaha II Lingkungan III, dengan batas-batas sebagaimana tercantum pada kolom 4 Persetujuan Batas Bidang Tanah, bagian Utara : Gang Usaha II, Selatan Puspa Dewi, Timur Krisnadas, Barat Datuk Kamal, dan setelah Majelis Hakim cermati pada kolom dimaksud tanpa ditanda tangani persetujuan tanda batas / tetangga.

Berpedoman pada ketentuan Pasal 18 PP 24 1997, menyebutkan bahwa “ Penetapan batas bidang tanah

yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasi yang ada tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh kepala kantor pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan “

Pemasangan tanda batas ini disaksikan pejabat atau aparat yang mengetahui atau memiliki data siapa-siapa pemilik tanah yang berbatasan oleh karena Kantor Pertanahan tidak memiliki data pemilik tanah yang berbatasan bila tanah tersebut belum terdaftar data pemilik tanah yang berbatasan sebab data dimaksud seharusnya dimiliki oleh Kepala Desa/Kelurahan. Oleh karena itu pelaksanaan asas kontradiktur ini dapat disaksikan oleh aparat desa/kelurahan.

Ditemukan fakta hukum tersebut di atas bahwa penerapan asas *contradictoire delimitatie* belum dipenuhi ataupun dilakukan oleh

Tergugat II Intervensi. Ketika dilakukannya pengukuran oleh Panitia Adjudikasi di temukan fakta hukum bahwa tidak hadirnya para pihak yang berbatasan langsung tanah yang akan didaftarkan. Selain itu dengan keadaan demikian petugas ukur maupun kantor pertanahan di rasa lalai terhadap penerapan asas tersebut yang mana tidak adanya melakukan publikasi terhadap proses pendaftaran tanah yang para jiran tetangga tidak hadir dan menyaksikan proses pengukuran guna menetapkan tanda batas-batas tanah yang akan di ukur.

3. Petimbangan Hukum Dalam Penerapan Asas *Contradictoire Delimitatie* Pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 77 PK/TUN/2015

Adapun pertimbangan hakim Putusan Nomor 77 PK/TUN/2015 adalah sebagai berikut :

Bahwa penerbitan objek sengketa tidak memenuhi prosedur yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan dan melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik. Penggugat menguasai secara fisik lokasi objek sengketa dan Tergugat tidak melakukan pengumuman untuk memenuhi Azas Publisitas, sehingga Penggugat kehilangan kepentingan

untuk mengajukan gugatan terhadap objek sengketa.

Bahwa putusan *Judex Juris* sudah tepat dan benar, karena tidak terdapat kekhilafan Hakim atau kekeliruan yang nyata sebagaimana dimaksud Pasal 67 huruf (f) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka permohonan Peninjauan Kembali yang diajukan oleh: Datuk Syahrial tersebut tidak beralasan sehingga harus ditolak.

Berdasarkan pertimbangan hukum hakim pada tingkat peninjauan kembali sangat jelas bahwa dalam melakukan permohonan pendaftaran tanah harus memenuhi peraturan yang telah di buat sehingga dalam proses penerbitan bukti hak kepemilikan tanah tersebut tidak menimbulkan permasalahan hukum. Dengan Ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor : 24 tahun 1997

Tentang Pendaftaran Tanah Bagian Kedua, Pasal 73 menyebutkan :

- 1) Kegiatan Pendaftaran Tanah dilakukan atas Permohonan yang bersangkutan dengan surat sesuai bentuk sebagaimana tercantum dalam Lampiran 13 ;
- 2) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi permohonan:
 - a. Melakukan pengukuran bidang tanah untuk keperluan tertentu;
 - b. Mendaftarkan Hak baru berdasarkan alat bukti sebagaimana dimaksud dalam pasal 23 PP No. 24 Tahun 1997;

Berdasarkan Ketentuan Pasal 12 PP No. 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik ;
- b. Pembuktian hak dan pembukuannya ;
- c. Penerbitan Sertipikat;
- d. Penyajian data fisik dan data juridis ;
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen “ ;

Juncto ketentuan Pasal 9 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria /

Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 9 tahun 1999 menyebutkan bahwa “Permohonan Hak Milik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat : angka 2. “ Keterangan mengenai Tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik “, Juncto Pasal 10 menyebutkan bahwa “ Permohonan Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat(1) dilampiri dengan ;

Angka 2 :

- a. Data Yuridis : sertifikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah yang telah dibeli dari pemerintah putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya ;
- b. Data Fisik : Surat Ukur, Gambar situasi dan IMB apabila ada ;
- c. Surat lain yang dianggap perlu ;

Memperhatikan kasus tersebut di atas secara cermat Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas tercatat pada kolom angka 2 yang berkepentingan atas nama Datuk Kamal Letak Tanah Jalan Bahagia Gang Usaha II Lingkungan III, dengan batas-batas sebagaimana tercantum pada kolom 4 Persetujuan Batas Bidang Tanah, bagian Utara : Gang Usaha II, Selatan Puspa

Dewi, Timur Krisnadas. Barat Datuk Kamal, dan setelah Majelis Hakim cermati pada kolom dimaksud tanpa ditanda tangani persetujuan tanda batas / tetangga.

Penetapan batas wajib dilakukan/diterapkan dan harus ditandatangani oleh jiran tetangga atau pihak yang tanahnya berbatasan dengan tanah tersebut sehingga dalam menetapkan objek pendaftaran tepat dan memberikan kepastian hukum atas data fisik objek Pendaftaran tanah tersebut. Hal demikian telah termuat dalam peraturan dengan disahkannya aturan tersebut maka wajib di laksanakan oleh pihak yang berwenang dan yang bersangkutan.¹⁸

Pada proses penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 327/Sukaraja, menurut BPN telah dilakukan Pengumuman di Kelurahan setempat, namun hal demikian tidak dapat membuktikan atau memberikan bukti di dalam Pengadilan. Seperti diketahui bahwa Pengumuman Pendaftaran Tanah seharusnya ditempelkan di Kelurahan ataupun ditempat lain yang dianggap perlu untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan

¹⁸Hasil wawancara kepada Fatma N.M Simbolon selaku Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Medan pada tanggal 24 Agustus 2020, pukul 15.05 WIB.

gugatan. Hal demikian termuat Pasal 26 ayat (1) sampai (3) PP No. 24 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa daftar isian beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil dari pengukuran harus diumumkan dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan. Pengumuman tersebut dilakukan di Kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dan dalam hal pendaftaran tanah secara sporadis individual, pengumuman dapat dilakukan melalui media massa.

Oleh karena Tergugat (Kantor Pertanahan Kota Medan) dalam melakukan pengumpulan dan pengolahan data yuridis dan data fisik dilakukan dengan tidak cermat, yaitu : dengan fakta adanya penguasaan pihak lain dan secara prosedur formal Tergugat telah pula tidak dapat membuktikan kelengkapan data yuridis dan data fisik sebagaimana pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa tindakan Tergugat dalam menerbitkan

Sertifikat *objektum litis*, maupun maupun peralihan hak / balik nama adalah telah bertentangan dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku, maka dengan demikian guna mencapai kepastian hukum patut dan adil menyatakan dalil gugatan Penggugat beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan.

Kurangnya sikap kehati-hatian dari BPN/Kantor Pertanahan tersebut menyebabkan terjadinya gugatan ke pengadilan. Sedangkan permasalahan batas tersebut sudah sangat jelas diatur, sudah sepatutnya lebih diutamakan mengingat permasalahan tanah di Indonesia sampai saat ini masih di tergolong sangat banyak. Tanah menjadi objek yang rawan terhadap perselisihan antara manusia, hal ini disebabkan karena meningkatnya kebutuhan manusia akan tanah yang terus bertambah, sementara itu persediaan tanah relatif tetap.¹⁹

Sengketa ini dalam prakteknya sangat sulit diselesaikan, bahkan sebelum sengketa tersebut terselesaikan telah telah muncul lagi sengketa baru.²⁰

¹⁹Hasim Purba, *Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Asas Musyawarah Mufakat, Dalam Sengketa Pertanahan dan Alternatif Pemecahan, Studi Kasus di Sumatera Utara*, CV Cahaya Ilmu, Medan, 2006, h. 1.

²⁰Syafrudin Kalo, *Kapita Selekta Hukum Pertanahan : Studi Tanah Perkebunan*

Dalam penerapan asas *contradictoire delimitatie* wajib melaksanakan dengan baik hal demikian sebagaimana telah diatur dalam Peraturan Pemerintah yang mana sebagai peraturan pelaksana dari Undang-Undang yang lebih tinggi. Dalam konteks negara hukum, terdapat berbagai jenis dan jenjang kebijakan publik yang dituangkan dalam bentuk Peraturan Pemerintah. Kekuatan hukum Peraturan Perundang-undangan adalah sesuai dengan hierarki Peraturan Perundang-undangan.

Berkaitan dengan asas tersebut seharusnya tidak dapat dikesampingkan karena peraturan pemerintah yaitu PP No. 24 Tahun 1997 termasuk dalam hirarki Perundang-undangan sesuai dengan Undang-Undang Nomor 15 tahun 2019 perubahan atas Undang-Undang 12 tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan Pasal 7 ayat (1) yang menjelaskan “Jenis dan hierarki Peraturan Perundang-undangan terdiri atas:

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b. Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat;

- c. Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang;
- d. Peraturan Pemerintah;
- e. Peraturan Presiden;
- f. Peraturan Daerah Provinsi; dan
- g. Peraturan Daerah Kabupaten/Kota.

ayat (2) “kekuatan hukum Peraturan Perundang-undangan sesuai dengan hierarki sebagaimana dimaksud pada ayat (1)”.

Memperhatikan hal tersebut maka sudah sangat jelas bahwa asas ini wajib dilaksanakan dan tidak dikesampingkan karena telah diatur didalam Peraturan Pemerintah. Dalam hirarki perundang-undangan di indonesia tingkatnya masih berada di atas.²¹

Apabila tetap terjadi sengketa tanah maka hal tersebut dapat digugat pada Pengadilan Tata Usaha Negara dimana objek sengketa tersebut berdomisili. Sesuai dengan Pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986 Jo. UU No. 9 Tahun 2004 Jo. UU No. 51 tahun 2009 menyatakan “ Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 hari terhitung sejak saat diterimanya atau

²¹Hasil wawancara kepada Fatma N.M Simbolon selaku Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Medan pada tanggal 24 Agustus 2020, pukul 15.05 WIB.

diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara “.²²

Sistem negatif ini dipergunakan untuk melindungi pemegang hak yang sebenarnya, sehingga pemegang hak tersebut akan selalu dapat menuntut kembali haknya meskipun sudah terdaftar atas nama orang lain. Dalam sistem publikasi negatif negara hanya secara pasif menerima apa yang dinyatakan oleh pihak yang akan mendaftarkan tanahnya, sehingga setiap saat dapat digugat oleh pihak yang merasa lebih berhak atas tanah tersebut.²³

Terjadinya gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara khususnya di Medan untuk hal demikian maka proses tersebut akan dilakukan juga sidang ke lapangan yang mana hakim akan melakukan pemeriksaan tempat lokasi objek tanah sengketa dan melakukan pemeriksaan para saksi-saksi yang di ajukan dalam persidangan perkara tersebut sehingga menemukan kepastian hukum dan

keadilan yang tepat terhadap para pihak yang sedang berperkara di PTUN Medan.²⁴

Menurut Tan Kamello, dalam suatu undang-undang, kepastian hukum (*certainty*) meliputi dua hal yaitu:

1. kepastian hukum dalam perumusan norma dan prinsip hukum yang tidak bertentangan antara satu dengan yang lainnya baik dari pasal-pasal undang-undang itu secara keseluruhan maupun kaitannya dengan pasal-pasal lainnya yang berada di luar undang-undang tersebut.
2. Kemudian kepastian hukum juga berlaku dalam melaksanakan norma-norma dan prinsip prinsip hukum undang-undang tersebut. Jika perumusan norma dan prinsip hukum sudah memiliki kepastian hukum tetapi hanya berlaku secara yuridis saja dalam arti hanya demi undang-undang semata-mata (*law in the books*), kepastian hukum seperti ini tidak akan dan tidak pernah menyentuh kepada masyarakatnya. Pendapat ini mungkin peraturan hukum yang demikian disebut dengan norma

²²Hasil wawancara kepada Fatma N.M Simbolon selaku Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Medan pada tanggal 24 Agustus 2020, pukul 15.05 WIB.

²³I Dewa Ayu Widyani, *Kepastian Hukum Sistem Publikasi Dalam Pendaftaran Tanah Di Indonesia Menurut UU RI Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria*, Jurnal Hukum tô-râ, Vol. 1 No. 3, Desember 2015, h. 205.

²⁴Hasil wawancara kepada Fatma N.M Simbolon selaku Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Medan pada tanggal 24 Agustus 2020, pukul 15.05 WIB.

hukum yang mati (*doodregel*) atau hanya sebagai penghias yuridis dalam kehidupan manusia.²⁵

Pada putusan tersebut Mahkamah Agung Nomor 77 PK/TUN/2015 di atas peneliti sependapat dengan pertimbangan hukum hakim. Hal ini dikarenakan dalam proses pendaftaran tanah harus dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku yang termuat pada PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu Pasal 17 kemudian 18 tentang penetapan batas tanah dengan jiran tetangga dan Pasal 26 ayat (1), (2), (3) tentang proses pengumuman untuk memenuhi Azas Publisitas.

Pada putusan tersebut di atas bahwa fakta hukum di persidangan pada proses pembuktian menjelaskan adanya proses pendaftaran yang tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku. Tergugat II Intervensi memohon hak atas tanah ke BPN/Kantor Pertanahan tidak memiliki alas hak yang cukup kuat untuk dibuktikan bahwa tanah tersebut adalah kepemilikannya. Hal demikian terbukti bahwa tanah tersebut dasar pendaftaran dengan surat fotokopi

pengakuan hak tidak disertai dengan surat yang asli.

Pada saat proses pengukuran dilakukan Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak menerapkan asas *contradictoire delimitatie* hal demikian terbukti dengan tidak di tandatangani oleh jiran tetangga pada blanko lembaran gambar ukur BPN. Para pemilik tanah yang berbatasan wajib menandatangani gambar ukur yang diatur pada Pasal 17, 18 dan 19 PP No. 24 Tahun 1997 hal ini karena penentuan batas adalah suatu bentuk kesepakatan yang menimbulkan perjanjian yang mana penentuan batas tersebut akan berlaku sampai objek tanah tersebut musnah atau hilang.

Pendaftaran yang dilakukan jika di terapkan asas ini maka tidak ada limit antara batas tanahnya yang didaftarkan dengan batas tanah jiran tetangga (batas tanah yang berbatasan langsung) dengan demikian rasa aman terwujud sesuai dengan asas aman yang termuat dalam PP No. 24 Tahun 1997. Pada UUPA hal demikian menjelaskan bahwa Pendaftaran dilakukan guna menjamin kepastian hukum dan memberikan keadilan bagi mereka yang berhak atas suatu bidang tanah miliknya.

²⁵Tan Kamello, *Hukum Jaminan Fidusia, Suatu Kebutuhan yang Didambakan*, Alumni, Bandung, 2004, h. 114.

E. Kesimpulan dan Saran

a) Kesimpulan

1. Pengaturan asas *contradictoire delimitatie* dalam pendaftaran tanah pertama kali diatur pada Pasal 17, 18 dan 19 PP No. 24 Tahun 1997 dalam bunyi pasal tersebut menjelaskan terhadap kewajiban pemilik tanah dan kewenangan BPN/Kantor Pertanahan dalam melakukan proses pendaftaran tanah. Jika dilaksanakan dengan baik maka tidak terjadi gugatan untuk pembatalan sertifikat hak atas tanah dikarenakan penetapan batas-batas tanah yang tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku.
2. Pemberlakuan asas *contradictoire delimitatie* dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 77 PK/TUN/2015 tidak dilaksanakan oleh Tergugat I dan Tergugat II Intervensi sesuai dengan peraturan yang berlaku terbukti pada Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas tercatat pada kolom angka 2 yang berkepentingan pada kolom dimaksud tanpa ditanda tangani persetujuan tanda batas /tetangga sehingga menimbulkan sengketa tanah yang menimbulkan

gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara.

3. Pertimbangan hukum dalam penerapan asas *contradictoire delimitatie* pada putusan Mahkamah Agung Nomor 77 PK/TUN/2015 sudah tepat dengan membatalkan sertifikat hak milik objek sengketa yang memberikan kepastian hukum serta keadilan bagi Penggugat. Tergugat II Intervensi melakukan penetapan tanda batas tanpa persetujuan tanda batas/ tetangga kemudian Tergugat I terbukti tidak cermat dalam melaksanakan pendaftaran tanah yang mana penerbitan objek sengketa tidak memenuhi prosedur yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan dan melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik yaitu asas publisitas tidak melakukan pengumuman Sehingga Penggugat kehilangan kesempatan untuk mengajukan gugatan terhadap objek sengketa.

b) Saran

1. Sebaiknya BPN/Kantor Pertanahan melaksanakan asas *contradictoire delimitatie* yang ditentukan oleh peraturan yang berlaku. Saat memproses pendaftaran

menghindari keberpihakan yang di dalamnya lebih membela kepentingan salah satu pihak dengan melanggar kepentingan pihak lainnya.

2. Hendaknya BPN/Kantor Pertanahan memperhatikan asas-asas umum pemerintahan yang baik, salah satunya asas publisitas dengan demikian terhindar dari adanya cacat administratif saat proses pendaftaran tanah kemudian tuntutan-tuntutan perdata atau pidana.
3. Hendaknya dengan adanya kasus terhadap asas *contradictoire*

delimitatie dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 77 PK/TUN/2015 BPN/Kantor Pertanahan BPN/Kantor Pertanahan harus dapat meningkatkan kualitas pelayanan dalam hal melaksanakan tugas dan wewenangnya pada pendaftaran tanah dengan menerapkan prinsip kehati-hatian dan kecermatan dalam menerima, memeriksa, dan menentukan berkas yang dijadikan sebagai dasar pendaftaran tanah.

DAFTAR PUSTAKA

1. Buku

- Ali, Zainudin, 2011, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Achmad, Ali, 2003, *Hukum Pertanahan (Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah)*, Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher.
- E, Winahyu, 2011, *Hak Pengelolaan Atas Tanah*, Yogyakarta: Total Media.
- Kalo, Syafrudin, 2005, *Kapita Selekta Hukum Pertanahan : Studi Tanah Perkebunan di Sumatera Timur*, Medan: USU Press.
- Kamello, Tan, 2004, *Hukum Jaminan Fidusia, Suatu Kebutuhan yang Didambakan*, Bandung: Alumni.
- Kayame, Hengky, L, Muslim, 2007, *Hukum Agraria*, Intelegensi Media, Malang.
- Lubis, Mhd. Yamin, Lubis, Abd. Rahim, 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung: Mandar Maju.
- Purba, Hasim, 2006, *Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Asas Musyawarah Mufakat, Dalam Sengketa Pertanahan dan Alternatif Pemecahan, Studi Kasus di Sumatera Utara*, Medan: CV Cahaya Ilmu.
- Saleh, Wantjik, 1987, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Salindeho, Jhon, 1993, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan (cetakan ke tiga)*, Jakarta: Sinar Grafika.

Subekti, R , 2004,*Aneka Perjanjian*, Cetakan ke-10 ,PT. Bandung: PT Citra Aditya Bakti

2. Jurnal

Nugraha, Ryan Zulianda, “Pelaksanaan Asas Kontradiktur Delimitasi Terhadap Kepastian Hukum Obyek Hak Atas Tanah”, Jurnal Braja Niti, Vol.2 Nomor 11 2013.

Sibuea, Harris Yonatan Parmahan, *Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali*, NEGARA HUKUM: Vol. 2, No. 2, November 2011.

Rahayu, Muji, *Aturan Hukum Atas Azaz Kontradiktur Delimitasi Dalam Pendaftaran Tanah*, Maksigama Jurnal Hukum, tanpa volume, November 2015.

Widyani, I Dewa Ayu, *Kepastian Hukum Sistem Publikasi Dalam Pendaftaran Tanah Di Indonesia Menurut UU RI Nomor 5 Tahun 1960tentang Pokok-Pokok Agraria*, Jurnal Hukum t \hat{o} -r \hat{a} , Vol. 1 No. 3, Desember 2015.

3. Tesis

Azhari, Pocut Meutia, *Sengketa Penguasaan Tanah Milik Yang Didaftarkan Hak Guna Bangunan Oleh Pihak Lain (Studi Kasus Atas Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 480/K/TUN/2012)*, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara, Medan, 2018.

4. Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum perdata Indonesia

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintahan Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan.