

# KEPASTIAN HUKUM SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH YANG TIDAK TERPENUHINYA ASAS CONTRADICTOIRE DELEMITASI (STUDI PUTUSAN PN NO.103/Pdt.G/2019/PN Smr jo. Putusan Banding nomor 162/Pdt/2020/PT. Smr jo. Putusan Kasasi nomor 1777 K/Pdt/2022)

Vincentius Richardo Setiadji Putra \*<sup>1</sup>  
Ahmad Suryono <sup>2</sup>

<sup>1,2</sup> Universitas Muhammadiyah Jember

\*e-mail : [vincentius.richardo2000@gmail.com](mailto:vincentius.richardo2000@gmail.com)<sup>1</sup>, [ahmadsuryono@unmuhjember.ac.id](mailto:ahmadsuryono@unmuhjember.ac.id)<sup>2</sup>

## Abstrak

Tanah memiliki peran yang sangat penting bagi manusia. Hubungan manusia dengan tanah bukan hanya sekedar tempat hidup, tetapi lebih dari itu tanah memberikan sumber daya bagi kelangsungan hidup umat manusia. Tanah yang telah memiliki sertifikat yang diakui oleh pemerintah dan sah secara hukum merupakan pemberian kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang sah hak atas tanah yang sudah mendaftarkan tanah haknya, sebagai tanda bukti hak diterbitkan sertifikat yang merupakan salinan register. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, yakni bahwa: "Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan". Namun, terhadap penerbitan sertipikat seringkali terjadi permasalahan antara pihak BPN dan masyarakat karena tidak sesuai dengan Asas Contradictoire terhadap penerbitannya, selain itu pihak pihak yang terikat didalamnya juga seringkali tidak menerapkan pemeriksaan fisik lapangan serta verifikasi dokumen (*due diligence*). Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif dengan menggunakan metode pendekatan kasus, pendekatan undang-undang serta pendekatan konseptual. Hasil daripada penelitian ini adalah untuk mengetahui kepastian hukum kepemilikan objek sengketa tanah yang tidak memenuhi Asas Contradictoire Delimitasi terutama dalam putusan no 103 /Pdt.G/2019/PN Samarinda.

**Kata Kunci :** Peralihan Hak Atas Tanah, Asas Contradictoire Delemitasi, Kepastian Hukum

## Abstract

Soil has a very important role for humans. Humans' relationship with land is not just a place to live, but more than that, land provides resources for the survival of mankind. Land that has a certificate that is recognized by the government and is legally valid provides legal certainty and protection for legal holders of land rights who have registered their land rights, as proof of rights a certificate is issued which is a copy of the register. As stated in Article 32 paragraph (1) of Government Regulation No. 24 of 1997 concerning land registration, namely that: "A certificate is a proof of title which is valid as a strong means of proof regarding the physical and juridical data contained therein, as long as the physical data and The jurisdiction is in accordance with the data contained in the measurement letter and land rights book in question." However, with the issuance of certificates there are often problems between the BPN and the public because it is not in accordance with the Contradictory Principle regarding its issuance, besides that the parties involved in it also often do not carry out physical field inspections and document verification (*due diligence*). This research is normative juridical research using a case approach, statutory approach and conceptual approach. The result of this research is to determine the legal certainty of ownership of land dispute objects that do not comply with the Contradictory Delimitation Principle, especially in decision no. 103 /Pdt.G/2019/PN Samarinda.

**Keywords:** Transfer of Land Rights, Delegation Contradictory Principle, Legal Certainty

## PENDAHULUAN

Tanah memiliki peran yang sangat penting bagi manusia karena selain sebagai sumber penghasilan bagi manusia sebagaimana terkandung Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara RI Tahun 1945 yang menyebutkan bahwa: “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”, tanah juga merupakan salah satu sumber daya alam yang penting untuk kelangsungan hidup umat manusia. Hubungan manusia dengan tanah bukan hanya sekedar tempat hidup, tetapi lebih dari itu tanah memberikan sumber daya bagi kelangsungan hidup umat manusia.<sup>1</sup>

Hak-hak atas tanah mempunyai peranan sangat penting dalam kehidupan manusia yang kini semakin maju masyarakatnya dan semakin padat penduduknya, sehingga akan menambah pentingnya kedudukan hak-hak atas tanah itu. Sehubungan dengan itu akan meningkat pula kebutuhan akan dukungan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan karena itu perlu diciptakan suatu kepastian hukum bagi setiap pemegang hak atas tanah maupun bagi masyarakat umum, melalui suatu proses pencatatan secara sistematis atas setiap bidang tanah baik mengenai data fisik maupun data yuridis dan kegiatan semacam ini dikenal dengan sebutan pendaftaran tanah. Tanah yang telah memiliki sertifikat yang diakui oleh pemerintah dan sah secara hukum merupakan pemberian kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang sah hak atas tanah yang sudah mendaftarkan tanah haknya, sebagai tanda bukti hak diterbitkan sertipikat yang merupakan salinan register. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, yakni bahwa: “Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”. Hubungan bermasyarakat apabila ada salah satu pihak telah melakukan suatu pelanggaran sesuatu hak dan merugikan pihak lain, jika tidak dapat diselesaikan secara kekeluargaan untuk memberikan ganti rugi, maka pihak yang haknya telah dilanggar dan mengalami kerugian dapat mengajukan gugatan ke pengadilan dengan pelanggaran hukum yang dilakukan oleh pihak lain yang disertai dengan bukti-bukti yang dapat menunjang proses hukum. Suatu gugatan yang diajukan ke pengadilan agar dapat diterima dan dikabulkan oleh hakim, maka alasan-alasan yang dipakai sebagai dasar tuntutan haruslah jelas dan mengandung unsur-unsur adanya pelanggaran hukum

Korban perbuatan melawan hukum adalah siapa saja yang menderita kerugian karena adanya perbuatan melawan hukum tersebut. Pasal 1365 KUHPerdara tidak membedakan korban tersebut. Asal saja kerugian yang diderita oleh korban tersebut terkait dengan hubungan sebab akibat adanya perbuatan yang dilakukan baik hubungan sebab akibat yang faktual (*sine qua non*) maupun sebab akibat kira-kira (*proximate cause*).<sup>2</sup>

Membebaskan tanggung jawab berupa kewajiban membayar ganti rugi jika pelakunya bersalah atas tindakan tersebut merupakan hal yang lazim dalam hukum tentang perbuatan melawan hukum. Tanggung jawab hukum yang dibebankan kepada pelaku perbuatan melawan hukum tanpa melihat apakah yang bersangkutan dalam melakukan perbuatannya itu mempunyai unsur kesalahan ataupun tidak dalam hal ini pelakunya dapat dimintakan tanggung jawab secara hukum, meskipun dalam melakukan perbuatannya itu dia tidak melakukannya dengan sengaja, dan tidak pula mengandung unsur kelalaian, kurang hati-hatian atau ketidakpatutan.<sup>3</sup>

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Samarinda No.103/Pdt.G/2019/PN. Smr, tentang duduk perkara disampaikan bahwa Penggugat memiliki Tanah I dan Tanah.II yang telah bersertipikat sejak tahun 2007. Pada saat sebelum transaksi jual beli kedua tanah tersebut dilakukan, antara Penggugat

---

<sup>1</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2016, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada, Jakarta, hal. 93

<sup>2</sup> Munir Fuady, 2014, *Konsep Hukum Perdata*. Jakarta, PT RajaGrafindo Persada, hlm 262

<sup>3</sup> *Ibid*, hlm. 274

dan penjual tanah tersebut sepakat terlebih dahulu akan diadakannya pengukuran ulang dan pengembalian batas yang dimohonkan kepada pihak yang berwenang dalam hal ini adalah Badan Pentanahan Nasional (BPN) Samarinda. Hasil dari pengukuran ulang dan pengembalian batas oleh BPN tersebut lokasi bidang Tanah I dan bidang Tanah II tersebut sesuai dengan surat ukur yang ada di dalam sertipikat tanah tersebut dan juga data yang ada atau dimiliki oleh BPN Samarinda, sehingga transaksi jual beli terhadap kedua tanah tersebut dilakukan oleh Penggugat dengan penjual tanah tersebut di hadapan salah satu Notaris/ PPAT yang ada di kota Samarinda.

Bahwa setelah berjalannya waktu pada tahun 2013 Tanah I dan Tanah II tersebut oleh Penggugat dijual kepada Tergugat II yang kemudian oleh Tergugat II di dalam sertipikat hak milik di atasnamakan Tergugat I. Sama seperti yang dilakukan Penggugat pada tahun 2007 pada saat membeli kedua tanah tersebut, maka antara Tergugat II dan Penggugat sepakat bahwa sebelum dilakukannya transaksi jual beli, maka terlebih dahulu dimohonkan dilakukan pengukuran ulang dan pengembalian batas kepada Badan Pentanahan Nasional (BPN) Samarinda. Hasil dari pengukuran ulang dan pengembalian batas yang dilakukan oleh BPN menyatakan bahwa lokasi Tanah I dan Tanah II tersebut masih sama seperti dengan hasil pengukuran ulang dan pengembalian batas sebagaimana yang dilakukan pada tahun 2007 terhadap kedua tanah tersebut, yaitu letak kedua tanah tersebut sesuai dengan surat ukur yang ada di dalam sertipikat tanah tersebut dan juga data kedua tanah tersebut yang ada dan dimiliki oleh BPN Samarinda, sehingga transaksi jual beli terhadap kedua tanah tersebut dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat II di hadapan salah satu Notaris/ PPAT yang ada di kota Samarinda pada tanggal 02 Desember 2013.

Bahwa pada tanggal 17 Maret 2016 Tergugat II melakukan permohonan pengukuran ulang dan pengembalian batas terhadap Tanah I dan Tanah II kepada BPN Samarinda, tetapi hasil dari pengembalian batas dan pengukuran ulang tersebut sangat mengejutkan karena hasilnya berbeda dengan pengukuran ulang dan pengembalian batas pada tahun 2007 dan tahun 2013. Berdasarkan hasil pengukuran ulang dan pengembalian batas yang dilakukan pada tanggal 17 Maret 2016 letak Tanah I dan Tanah II berpindah  $\pm$  600 meter dari lokasi semula, sedangkan lokasi tanah yang baru tersebut merupakan tanah milik orang lain, sehingga hal ini jelaskan menimbulkan tumpang tindih (*overlapping*) hak atas sertipikat tanah, selain itu surat ukur dalam sertipikat kedua tanah tersebut dan data kedua tanah tersebut yang ada dan dimiliki oleh BPN Samarinda tidak pernah berubah.

## METODE

Penelitian ini merupakan jenis penelitian yuridis normatif (*legal research*) dengan menggunakan Pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*) sebagai dasar untuk menganalisis perundang-undangan. Tidak lepas juga peneliti juga menggunakan Pendekatan Konseptual (*conceptual approach*), Pendekatan Kasus (*Case Approach*) peneliti menganalisis secara detail dan terarah.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### **Kepastian hukum terhadap tanah yang tidak memenuhi Asas *Contradictoire Delimitasi***

*Asas contradictoire delimitatie* (kesepakatan batas) adalah bidang tanah yang di tetapkan oleh pemilik tanah dan pemilik tanah yang berbatasan. Pada saat proses pengukuran tanah perlu di pastikan bahwa tanah tersebut sudah terpasang batas tanah. Memasang dan memelihara batas tanah merupakan kewajiban dari pemilik dan pemegang tanah sebagaimana yang diatur dalam peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Tujuan memasang dan memelihara batas tanah adalah untuk menghindari permasalahan sengketa atau perselisihan mengenai batas tanah yang berbatasan dengan para pemegang hak atas tanah lainnya.

Asas tersebut wajib dipenuhi terkait dengan pelaksanaan pengukuran batas bidang tanah melalui pendaftaran tanah secara sporadik ataupun sistematis. Seperti halnya yang terdapat pada putusan

Pengadilan Negeri Samarinda nomor : 103/Pdt.G/2019/PN.Smr yang berawal dari adanya gugatan yang diajukan oleh Eddy Soetiyoso. terhadap Welly Lius sebagai Tergugat I, Aai Yusdian sebagai Tergugat II dan Kantor Pertanahan Kota Samarinda sebagai Tergugat III.

Bidang Tanah II diperoleh Penggugat melalui jual beli dengan H. Suta Wijaya pada tanggal 09 Agustus 2007, berdasarkan Akta Jual Beli No. 171/2007, tanggal 09 Agustus 2007 dibuat dihadapan Sri Rahaju Sjurjany, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Samarinda.

Setelah jual beli antara Eddy Soetiyoso (Penggugat) dan H. Suta Wijaya dihadapan Sri Rahaju Sjurjany, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Samarinda terlaksana dengan sempurna, yang artinya pembelian bidang Tanah I dan bidang Tanah II oleh Penggugat dilakukan berdasarkan tata cara dan prosedur menurut hukum serta dengan penuh itikad baik dan sah, maka SHM No. 1290/Kel. Air Hitam dan SHM No. 1291/Kel. Air Hitam dibalik nama dari nama H. Suta Wijaya ke atas nama Eddy Soetiyoso (Penggugat).

Berdasarkan Berita Acara Pengukuran Ulang dan Pengembalian Batas oleh Tergugat III pada tanggal 18 Juli 2013 dan dengan memperhatikan asas *contradictoire delimitasi* diperoleh hasil bahwa terdapat kesesuaian antara alas hak berupa SHM No. 1290/Kel. Air Hitam dan SHM No. 1291/Kel. Air Hitam dengan Bidang Tanah I dan bidang Tanah II di lapangan atau di lokasi yang selama ini dikuasai/dimiliki oleh Penggugat dan yang sebelumnya dikuasai/dimiliki oleh H. Suta Wijaya dan sebelumnya lagi di kuasai/dimiliki oleh La Hasi dan La Leuke dengan batas-batas tetap sebagaimana batas bidang Tanah I sebagaimana pada point nomor 1 halaman 28 tersebut diatas dan batas bidang Tanah II sebagaimana pada point nomor 2 halaman 30 tersebut diatas.

Dalam perkara perdata nomor : 103/Pdt.G/2019/PN.Smr ini, Badan Pertanahan Nasional (BPN) secara nyata telah tidak mematuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen ATR/KBPN) Nomor 3 Tahun 1997, khususnya pada pasal 12 ayat 1. Pasal ini mengatur tentang prosedur penetapan dan pemasangan tanda batas bidang tanah. Selain itu, BPN juga tidak menerapkan asas "*contradictoire delimitatie*". Asas ini merupakan prinsip penting dalam penetapan batas tanah, dimana pemilik tanah yang berbatasan harus bersama-sama menyaksikan dan menyepakati batas-batas tanah mereka. Kelalaian BPN dengan tidak menerapkannya asas "*contradictoire delimitatie*" dalam melakukan pengukuran ulang/pengembalian batas serta dalam pengukuran obyek baru guna menetapkan hak kepemilikan tanah seseorang jelas akan berpotensi menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak terkait dan berpotensi terjadinya tumpang tindih suatu obyek bidang tanah juga tidak memberikan kepastian hukum bagi pemilik objek tanah tersebut.

## KESIMPULAN

Bahwa kasus ini melibatkan sengketa tanah yang kompleks antara Eddy Soetiyoso (Penggugat) dan pihak-pihak Tergugat, termasuk Welly Lius (Tergugat I), Aai Yusdian (Tergugat II), dan Kantor Pertanahan Kota Samarinda (Tergugat III). Kasus ini berpusat pada dua bidang tanah di Samarinda yang telah mengalami beberapa kali proses jual beli dan pengukuran ulang. Meskipun telah dilakukan beberapa kali pengukuran dan pengembalian batas tanah, termasuk yang melibatkan Badan Pertanahan Nasional (BPN), tampaknya masih terjadi perselisihan mengenai batas-batas tanah tersebut. Situasi ini menunjukkan pentingnya penerapan sehingga dalam kasus ini BPN mengacu kepada asas *contradictoire delimitation* sebagai acuan utama untuk menjamin kepastian hukum serta konsisten asas *contradictoire delimitation* dalam proses penetapan batas tanah, di mana semua pihak yang berbatasan harus menyepakati batas-batas tersebut. Kasus ini juga menyoroti

kompleksitas dalam proses pendaftaran tanah, terutama ketika terjadi perubahan kepemilikan dan pengukuran ulang.

**DAFTAR PUSTAKA**

Munir Fuady, 2014, *Konsep Hukum Perdata*. Jakarta, PT RajaGrafindo Persada  
Peter Mahmud Marzuki, 2016, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada, Jakarta