



**SKRIPSI**

**ASAS KONTRADIKTUR DELIMITASI DALAM PENDAFTARAN  
TANAH DI KABUPATEN BULELENG**

*CONTRADICTOIRE DELEMITATIE PRINCIPLE OF LAND REGISTRATION IN  
BULELENG REGENCY*

Oleh:

**SINTIA DWI NUR ANDINI**  
**NIM 160710101078**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN RI**

**UNIVERSITAS JEMBER**

**FAKULTAS HUKUM**

**2020**



**SKRIPSI**

**ASAS KONTRADIKTUR DELIMITASI DALAM PENDAFTARAN  
TANAH DI KABUPATEN BULELENG**

*CONTRADICTOIRE DELEMITATIE PRINCIPLE OF LAND REGISTRATION IN  
BULELENG REGENCY*

Oleh:

**SINTIA DWI NUR ANDINI**  
**NIM 160710101078**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN RI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2020**

**MOTTO**

“Pemanfaatan bumi kita sejalan dengan tujuan bersama yakni untuk sebesar-besarnya kemakmuran serta kesejahteraan bangsa, pantang mundur pantang menyerah tingkatkan daya perjuangan kita demi tercapainya cita-cita mulia Bumi

Bhakti Adiguna”<sup>1</sup>



---

<sup>1</sup> <https://www.atrbpn.go.id/Tentang-Kami/Mars-BPN-RI>

## PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan sebagai rasa hormat, cinta, dan terimakasih yang tulus kepada:

1. Orang tua, Bapak Supardi dan Ibu Mita Sihpanglipur yang telah menemani dengan sabar, mendoakan dengan tulus, membimbing dengan penuh cinta sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini;
2. Suami tercinta Khoiron Syakur A.P. yang telah memberikan semangat, cinta kasih dan menemani dengan sabar, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini;
3. Almamaterku Universitas Jember.

**PERSYARATAN GELAR**

ASAS KONTRADIKTUR DELIMITASI DALAM PENDAFTARAN TANAH  
DI KABUPATEN BULELENG  
*CONTRADICTOIRE DELEMITATIE PRINCIPLE IN LAND REGISTRATION IN  
BULELENG REGENCY*

**SKRIPSI**

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada  
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas jember

**SINTIA DWI NUR ANDINI**  
**NIM 160710101078**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN RI**  
**UNIVERSITAS JEMBER**  
**FAKULTAS HUKUM**  
**2020**

**PERSETUJUAN**

**SKRIPSI TELAH DISETUJUI  
TANGGAL, 3 FEBRUARI 2020**

**Oleh :**

**Dosen Pembimbing Utama,**

**Warah Atikah S.H., M.Hum  
NIP.197303252001122002**

**Dosen Pembimbing Anggota,**

**Nurul Laili Fadhilah, S.H., M.H.  
NIP. 198707132014042001**

**PENGESAHAN**

Skripsi dengan judul :

**ASAS KONTRADIKTUR DELIMITASI DALAM PENDAFTARAN  
TANAH DI KABUPATEN BULELENG**

Oleh :

**SINTIA DWI NUR ANDINI**  
**160710101078**

**Dosen Pembimbing Utama,**

**Dosen Pembimbing Anggota,**

**Warah Atikah S.H., M.Hum**  
**NIP.197303252001122002**

**Nurul Laili Fadhilah, S.H., M.H.**  
**NIP. 198707132014042001**

**Mengesahkan,**

**Kementerian Pendidikan Dan Kebudayaan Republik Indonesia**

**Universitas Jember**

**Fakultas Hukum**

**Penjabat Dekan,**

**Dr. MOH ALI, S.H., M.H.**  
**NIP. 197210142005011002**

**PENETAPAN PANITIA PENGUJI**

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada:

Hari : Rabu

Tanggal : 4

Bulan : Maret

Tahun : 2020

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

**Panitia Penguji :**

**Ketua Dosen Penguji**

**Sekretaris Dosen Penguji**

**Rizal Nugroho, S.H., M.Hum**  
NIP. 195611251984031002

**Dr. A'an Efendi, S.H., M.H**  
NIP. 198302032008121004

**Dosen Anggota Penguji :**

**Warah Atikah S.H., M.Hum**  
NIP. 197303252001122002

.....

**Nurul Laili Fadhillah, S.H., M.H.**  
NIP. 198707132014042001

.....



**PERNYATAAN**

Saya sebagai penulis yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Sintia Dwi Nur Andini

NIM : 160710101078

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa skripsi yang berjudul **ASAS KONTRADIKTUR DELIMITASI DALAM PENDAFTARAN TANAH DI KABUPATEN BULELENG** ; merupakan hasil karya saya sendiri, kecuali jika disebutkan karya jiplakan. Penulis bertanggung jawab atas keabsahan dan keberatan isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya tanpa ada tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta saya bersedia mendapatkan sanksi akademik apabila dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 4 Maret 2020

Yang menyatakan,

**SINTIA DWI NUR ANDINI**  
**NIM. 160710101078**

## UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur penulis panjatkan atas rahmat serta anugerah dan hidayah dari Allah SWT, skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik. Skripsi ini diajukan untuk memenuhi salah satu persyaratan untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum dan guna memperoleh gelar sarjana hukum.

Pada kesempatan kali ini penulis sampaikan rasa hormat dan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Ibu Warah Atikah, S.H., M.Hum, selaku Dosen Pembimbing Utama yang telah meluangkan waktu dan kesabaran untuk memberikan motivasi, bimbingan serta arahan dalam penulisan skripsi ini hingga mencapai hasil maksimal;
2. Ibu Nurul Laili Fadhilah, S.H, M.H, selaku Dosen Pembimbing Anggota yang telah meluangkan waktu dan kesabaran untuk memberikan motivasi dan bimbingan serta arahan dalam penulisan skripsi ini hingga mencapai hasil maksimal;
3. Bapak Rizal Nugroho, S.H, M.Hum, selaku Ketua Penguji yang telah memberikan kritik, saran, masukan dan ilmu yang sangat bermanfaat bagi penulis untuk perbaikan penulisan skripsi ini;
4. Bapak Dr. Aan Efendi, S.H. ,M.H, selaku Sekretaris Penguji yang telah memberikan kritik, saran, masukan dan ilmu yang sangat bermanfaat bagi penulis untuk perbaikan penulisan skripsi ini;
5. Bapak Dr. Moh Ali, S.H., M.H, selaku Penjabat Dekan, Ibu Dr. Dyah Ochtorina Susanti, S.H., M.Hum., Bapak Echwan Iriyanto, S.H., M.H., dan Bapak Dr. Aries Harianto., S.H., M.H., selaku Wakil Dekan I, Wakil Dekan II, dan Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Para Dosen yang terhormat di Fakultas Hukum Universitas Jember;
7. Seluruh Staf di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Jember;
8. Kakak Penulis drh.Hendra Arditnya yang selalu menginspirasi, membuat termotivasi agar lebih baik lagi;

9. Teman dekat Penulis Ahli Surga squad rara, ica, nad, fica, sheilla. Banyuwangi squad hening, anet, vinda, adin, sul, okta , hanny. Firdaus squad kikik, ella. Mbak fila, syadza dan mas galang yang telah memberikan dukungan dan selalu menemani serta memberikan dukungan dan semangat dalam pengerjaan skripsi ini;

Serta semua pihak yang telah membantu dalam penyelesaian skripsi ini, yang penulis hormati dan banggakan. Tiada balas jasa yang dapat penulis berikan kecuali harapan semoga amal kebajikannya mendapat imbalan dari Allah SWT dan semoga segala bantuan serta kebaikan yang telah diberikan dapat memberikan manfaat bagi kita semua.

Semoga dukungan, bimbingan dan doa yang diberikan kepada penulis mendapatkan balasan dan keberkahan dari Allah SWT, yang mana penulis juga menerima kritik dan saran yang membangun dari semua pihak demi kesempurnaan skripsi ini. Akhirnya penulis berharap skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis dan pembaca.

Jember, Maret 2020

Penulis

## RINGKASAN

Tanah merupakan hal yang sangat mendasar dan memiliki pengaruh yang besar dalam kehidupan manusia, karenanya untuk menjamin kepastian hukum suatu hak atas tanah perlu diadakan suatu pendaftaran tanah, dalam pendaftaran tanah terdapat beberapa proses untuk mendapatkan suatu bukti kepemilikan tanah yang disebut sertipikat. Sebelum sertipikat diterbitkan harus menjalani beberapa proses salah satunya adalah pengukuran tanah, sebelum pengukuran tanah berlangsung harus terpasangnya batas-batas tanah untuk menetapkan luas tanah yang akan diterbitkan sertipikatnya. Penetapan batas-batas tanah oleh pemilik tanah yang disaksikan langsung oleh tetangga yang berbatasan dan disaksikan langsung oleh perangkat desa ataupun petugas ukur kantor pertanahan disebut sebagai asas kontradiktur delimitasi, asas ini sangat diperlukan untuk menanggulangi konflik batas dikemudian hari.

Terdapat dua rumusan masalah dalam skripsi ini, yang pertama bagaimana fungsi asas kontradiktur delimitasi dalam pendaftaran tanah di Kabupaten Buleleng yang kedua apa akibat hukum apabila asas kontradiktur delimitasi tidak difungsikan dengan baik di Kabupaten Buleleng. Metode yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah yuridis normatif, serta tujuan dari penulisan skripsi ini adalah untuk mengetahui bagaimana fungsi asas kontradiktur delimitasi di Kabupaten Buleleng serta untuk mengetahui apa akibat hukum yang ditimbulkan jika asas kontradiktur delimitasi tidak difungsikan di pendaftaran tanah di Kabupaten Buleleng.

Pendaftaran tanah di Kabupaten Buleleng secara umum asas kontradiktur delimitasi telah berfungsi dengan baik, hal tersebut terjadi karena para pemilik tanah yang berbatasan telah memenuhi faktor dalam menentukan batas-batas tanah, diantaranya telah tercapai kesepakatan bersama mengenai batas antar pemilik tanah dan pemilik tanah yang berbatasan serta pihak-pihak yang berbatasan telah hadir dan menunjukkan batas-batas tanahnya sekaligus memasang tanda batas tanah atau patok pada batas tanah yang telah disepakati. Adapun akibat hukum jika asas kontradiktur delimitasi tidak dilaksanakan sesuai dengan perundang-undangan maka akan menimbulkan suatu ketidakpastian hak seseorang atas kepemilikan suatu bidang tanah yang mengakibatkan sengketa dan dapat menimbulkan konflik pertanahan berupa sengketa batas di kemudian hari sebagai akibat tidak adanya batas yang jelas dan benar.

Kesimpulan dalam penulisan ini adalah asas kontradiktur delimitasi telah berfungsi dengan baik dalam pendaftaran tanah di Kabupaten Buleleng. Akibat hukum apabila asas tersebut tidak dilakukan berdasarkan perundang-undangan adalah adanya ketidakpastian hak sehingga dapat menimbulkan sengketa batas dikemudian hari. Saran untuk menanggulangi hal tersebut adalah perlunya sosialisasi dari Badan Pertanahan Nasional untuk masyarakat agar mengetahui betapa pentingnya asas kontradiktur delimitasi dilakukan saat pendaftaran tanah karena hal tersebut merupakan hal yang sangat mendasar, serta untuk pemilik tanah yang dimohonkan agar memasang patok atau batat tanah dan mengundang tetangga yang berbatasan untuk menyaksikan pemasangan agar tidak terjadi kesalahpahaman dikemudian hari, pemilik tanah juga harus memelihara batas tanah agar tidak hilang atau rusak sehingga batas tanah dapat terlihat dengan jelas.

DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
<b>HALAMAN SAMPUL DEPAN</b> .....	<b>i</b>
<b>HALAMAN SAMPUL DALAM</b> .....	<b>ii</b>
<b>HALAMAN MOTTO</b> .....	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PERSYARATAN GELAR</b> .....	<b>v</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	<b>vi</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	<b>vii</b>
<b>HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI</b> .....	<b>viii</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN</b> .....	<b>ix</b>
<b>HALAMAN UCAPAN TERIMAKASIH</b> .....	<b>x</b>
<b>HALAMAN RINGKASAN</b> .....	<b>xii</b>
<b>HALAMAN DAFTAR ISI</b> .....	<b>xiii</b>
<b>BAB. 1 PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	4
1.3 Tujuan Penulisan .....	4
1.4 Metode Penulisan .....	4
1.4.1 Jenis Penelitian.....	5
1.4.2 Pendekatan Masalah.....	5
1.4.3 Sumber Bahan Hukum .....	6
1.4.4 Analisis Bahan Hukum.....	6
<b>BAB. 2 TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>8</b>
2.1 Hak Penguasaan atas Tanah .....	8
2.1.1 Pengertian Hak Penguasaan atas Tanah.....	8

2.1.2	Macam-macam Hak atas Tanah .....	9
2.2	Hak Milik Atas Tanah .....	10
2.2.1	Pengertian Hak Milik Atas Tanah .....	10
2.2.2	Subjek Hak Milik atas Tanah .....	11
2.2.3	Terjadinya Hak Milik atas Tanah .....	12
2.2.4	Peralihan Hak Milik atas Tanah .....	12
2.2.5	Hapusnya Hak Milik atas Tanah .....	13
2.3	Asas Kontradiktur Delimitasi .....	14
2.4	Pendaftaran Tanah .....	16
2.4.1	Pengertian Pendaftaran Tanah .....	16
2.4.2	Tujuan Pendaftaran Tanah .....	17
2.4.3	Asas-asas Pendaftaran Tanah .....	18
2.4.4	Sistem Pendaftaran Tanah .....	19
<b>BAB. 3</b>	<b>PEMBAHASAN .....</b>	<b>21</b>
3.1	Fungsi Asas Kontradiktur Delimitasi Dalam Pendaftaran Tanah Di Kabupaten Buleleng .....	21
3.2	Akibat Hukum Apabila Asas Kontradiktur Delimitasi Tidak Di Fungsikan Dalam Pendaftaran Tanah Di Kabupaten Buleleng .....	41
<b>BAB. 4</b>	<b>PENUTUP .....</b>	<b>49</b>
4.1	Kesimpulan .....	49
4.2	Saran .....	49

**DAFTAR PUSTAKA**

## BAB 1. PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Tanah merupakan hal yang sangat fundamental bagi kehidupan manusia, tanah merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari kehidupan manusia untuk melakukan segala sesuatu guna menunjang kelangsungan hidup. Perkembangan hubungan manusia dengan tanah dapat menimbulkan suatu perbuatan hukum seperti jual-beli, tukar-menukar, sewa-menyewa, hibah hingga suatu hubungan waris, hal tersebut semakin menyakinkan bahwa tanah adalah hal yang tidak dapat dilepaskan dari kehidupan manusia. Berdasarkan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang selanjutnya disebut dengan UUD NRI 1945 menyatakan bahwa :

Bumi dan air dan kekayaan yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Dalam hal ini negara sangat melindungi tanah untuk kemakmuran masyarakat. Jika suatu tanah ditelantarkan atau tidak dirawat dengan baik, dibiarkan begitu saja serta tidak memiliki bukti outentik tentang kepemilikan tanah tersebut maka tanah akan menjadi milik negara. Sehingga perlu adanya perlindungan terhadap tanah dan masyarakat yang memiliki tanah serta untuk menjamin kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah.

Indonesia memiliki hukum yang mengatur mengenai masalah pertanahan yaitu hukum agraria yang merupakan hukum yang mengatur mengenai tanah serta segala sesuatu yang berkaitan dengan tanah.<sup>2</sup> Dalam hukum agraria dikenal dengan pendaftaran tanah yang merupakan proses awal terciptanya bukti kepemilikan hak atas tanah yang memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disebut UUPA menyatakan bahwasannya untuk menjamin suatu

---

<sup>2</sup> Purnadi Purbacaraka dan Ridwan Halim, 1983, *Sendi Sendi Hukum Agraria*, Jakarta Timur: Ghalia Indonesia, hlm 9.

kepastian hukum, diadakan pendaftaran tanah oleh pemerintah yakni Menteri Agraria dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat. Pendaftaran tanah tersebut meliputi pengukuran, perpetaan serta pembukuan tanah

Sebagaimana dalam Pasal 19 ayat (2) huruf a UUPA, bahwa terdapat proses pengukuran dalam pendaftaran tanah yang merupakan langkah awal dan sangat penting untuk menetapkan batas tanah, sementara berdasarkan Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan bahwa :

- (1) Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan.
- (2) Dalam penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan.
- (3) Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharaannya, wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Penempatan batas-batas tersebut diperlukan guna menghindari sengketa batas antara para pemilik tanah. Pemasangan tanda batas tanah oleh pemilik dengan persetujuan tetangga batas yang disaksikan oleh perangkat desa atau pejabat yang berwenang disebut dengan asas kontradiktur delimitasi. Asas tersebut dibuktikan dengan surat pernyataan persetujuan yang ditandatangani langsung oleh pemilik tanah serta pemilik tanah yang berbatasan dan saksi yang hadir berupa perangkat desa. Asas kontradiktur delimitasi merupakan hal yang sangat mendasar yang harus dilakukan oleh para pemilik, hal ini menjadi syarat utama dan syarat yang sangat penting untuk selanjutnya tanah tersebut dapat di daftarkan di kantor pertanahan.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Anggraeny Arief, *Pelaksanaan Asas Kontradiktur Delimitasi Dalam Proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*, *Jurisprudencie : Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Syariah Dan Hukum,* Diakses 25 September 2019.hlm 209



Meskipun pendaftaran tanah serta asas-asas dalam pendaftaran tanah sudah diatur sedemikian rupa dan terdapat dasar hukum yang mengatur mengenai ketentuan tersebut, masih banyak masyarakat yang tidak peduli sehingga menimbulkan suatu permasalahan, salah satu diantaranya yang sering terjadi dilapangan yaitu batas tanah yang hilang dikarenakan pemilik tidak menjaga dan memelihara batas tersebut dengan baik sehingga pada waktu pengukuran oleh petugas ukur kantor pertanahan, batas tanah baru dipasang dan tidak menghadirkan tetangga yang berbatasan sehingga dapat terjadi kesalahan dalam menentukan batas tanah. Masalah yang sering muncul adalah tetangga yang berbatasan menyepelkan kehadiran mereka, menganggap pengukuran tidak penting dengan alasan tertentu dan karena hal tersebut dapat menimbulkan sengketa dengan pemilik lain saling merebut batas tanah serta tidak adanya kesepakatan antara para pihak dalam penentuan batas tanah. Hal ini menandakan bahwasanya asas kontradiktur delimitasi tidak dipenuhi. Apabila pelaksanaan asas kontradiktur delimitasi tidak diterapkan sesuai undang-undang, maka akan mengakibatkan permasalahan sengketa pertanahan nantinya.

Selain karena faktor kecerobohan manusia yang tidak memelihara batas tanah dengan baik serta ketidakhadiran para pihak saat pengukuran berlangsung, adakah faktor lain yang dapat mempengaruhi fungsi asas kontradiktur delimitasi dalam suatu pendaftaran tanah. Dalam penelitian ini penulis memilih Kabupaten Buleleng sebagai lokasi penelitian, perlu kita ketahui Kabupaten Buleleng merupakan salah satu kabupaten di Provinsi Bali, yang memiliki budaya berbeda dengan daerah-daerah lain, hal ini menimbulkan terjadinya pembagian desa yakni desa adat dan desa dinas yang hanya dapat ditemukan di Provinsi Bali. Desa adat atau biasa disebut dengan desa pakraman merupakan kesatuan masyarakat hukum adat di Kabupaten Buleleng yang mempunyai satu kesatuan tradisi dan tata pergaulan hidup masyarakat umat Hindu secara turun temurun dalam ikatan kahyangan Tiga atau Kahyangan Desa yang mempunyai wilayah tertentu dan harta kekayaan sendiri serta berhak mengurus rumah tangganya sendiri hal ini berdasar pada Peraturan Daerah Provinsi Bali Nomor 3 Tahun 2001 tentang Desa Pakraman. Apakah tanah adat memiliki regulasi tersendiri sehingga bertentangan

dengan regulasi yang ada dalam desa dinas dan hal tersebut apakah berpengaruh dalam fungsi asas kontradiktur delimitasi dalam suatu pendaftaran tanah.

Dari uraian tersebut diatas, maka penulis mengkaji suatu permasalahan dengan judul : **“Asas Kontradiktur Delimitasi dalam Pendaftaran Tanah di Kabupaten Buleleng.”**

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang, dapat dirumuskan beberapa permasalahan terkait dengan uraian tersebut :

1. Bagaimana fungsi asas kontradiktur delimitasi dalam pendaftaran tanah di Kabupaten Buleleng?
2. Apa akibat hukum yang ditimbulkan apabila asas kontradiktur delimitasi tidak difungsikan dalam pendaftaran tanah di Kabupaten Buleleng?

## **1.3 Tujuan Penulisan**

Agar penelitian ini memiliki maksud yang jelas maka perlu adanya tujuan dari diadakannya penelitian ini adalah sebagai berikut ;

1. Untuk mengetahui fungsi asas kontradiktur delimitasi dalam pendaftaran tanah di Kabupaten Buleleng.
2. Untuk mengetahui akibat hukum jika asas kontradiktur delimitasi tidak difungsikan dalam proses pendaftaran tanah di Kabupaten Buleleng.

## **1.4 Metode Penelitian**

Istilah metodologi berasal dari kata metode yang artinya jalan namun menurut kebiasaan metode dirumuskan dengan kemungkinan suatu tipe yang digunakan dalam penelitian dan penilaian.<sup>4</sup> Metode penelitian merupakan faktor yang penting untuk penulisan yang bersifat ilmiah. Suatu karya ilmiah harus mengandung kebenaran yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah, sehingga hasil karya ilmiah tersebut dapat mendekati suatu kebenaran

---

<sup>4</sup> Soerjono Soekanto, 2012, *Pengantar Penelitian Hukum* ,Jakarta: Universitas Indonesia Press, hlm.5.

sesungguhnya. Metodologi merupakan cara kerja bagaimana menemukan atau memperoleh sesuatu atau menjalankan suatu kegiatan untuk memperoleh hasil yang konkrit dan juga metode tersebut merupakan cara utama untuk mencapai tujuan.<sup>5</sup>

#### 1.4.1 Jenis Penelitian

Menurut Soerjono Soekanto dalam penelitian hukum untuk kepentingan akademis di Indonesia terdapat dua jenis antara lain hukum normatif dan penelitian hukum sosiologis atau penelitian hukum empiris.<sup>6</sup> Jenis penelitian yang penulis bahas pada penelitian ini adalah hukum normatif sebab permasalahan yang dibahas pada penelitian skripsi ini menggunakan norma-norma dalam hukum positif, dalam jenis penelitian ini dilakukan dengan mengkaji aturan-aturan hukum seperti perundang-undangan yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang menjadi pokok pembahasan.

#### 1.4.2 Pendekatan Masalah

Menurut Peter Mahmud terdapat lima macam pendekatan untuk menjawab isu hukum yang sedang dikaji dalam suatu penelitian, yaitu :<sup>7</sup> pendekatan undang-undang, pendekatan konseptual, pendekatan kasus, pendekatan historis, pendekatan perbandingan.

Pendekatan yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini adalah yang pertama, pendekatan undang-undang atau pendekatan perundang-undangan dalam pendekatan ini undang-undang dan semua regulasi yang relevan dengan tema penelitian dijadikan dasar untuk menjawab isu hukum dengan cara mengkaji, menganalisis undang-undang dan regulasi yang ada. Serta yang kedua pendekatan konseptual dilakukan dengan merujuk prinsip-prinsip hukum yang dapat ditemukan dalam pandangan-pandangan para sarjana hukum ataupun doktrin-doktrin hukum.

---

<sup>5</sup> Peter Marzuki, 2010 *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, hlm 27.

<sup>6</sup> Dyah Octorina dan Aan Efendi, 2015 *Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm.18.

<sup>7</sup> Hadin Muhjad dan Nunuk Nuswardani, 2012, *Penelitian Hukum Indonesia Kontemporer* Yogyakarta: Genta Publishing, hlm.45.

### 1.4.3 Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum merupakan sarana dari suatu penelitian yang digunakan untuk menjawab isu hukum. Adapun bahan hukum yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan hakim.<sup>8</sup> Bahan hukum primer dalam penelitian ini berupa perundang-undangan meliputi :

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 ;
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ;
3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;
4. Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang meliputi semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi.<sup>9</sup> Publikasi tentang hukum yang meliputi jurnal- jurnal hukum. Bahan hukum sekunder yang digunakan juga harus relevan dengan topik penelitian yang hendak diteliti. Bahan hukum sekunder yang digunakan penulis yaitu buku-buku mengenai hukum agraria, jurnal- jurnal hukum mengenai asas kontradiktur delimitasi serta skripsi terdahulu.

### 1.4.4 Analisis Bahan Hukum

Analisis bahan hukum merupakan suatu cara yang digunakan untuk menarik kesimpulan dari hasil penelitian yang sudah terkumpul. Penelitian ini menggunakan teknik analisis data dengan logika deduktif atau pengolahan bahan hukum dengan cara deduktif yaitu menjelaskan suatu hal yang bersifat umum

---

<sup>8</sup> Peter Mahmud Marzuki. 2016. Peneliitian Hukum ( Edisi Revisi), Jakarta, Prenadamedia Group, hlm. 60.

<sup>9</sup> *Ibid*,hlm.182

kemudian menariknya menjadi kesimpulan yang lebih khusus. Adapun Langkah-langkah yang dilakukan dalam penelitian hukum sebagai berikut :<sup>10</sup>

1. Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminasi hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan ;
2. Pengumpulan bahan-bahan hukum yang sekiranya dipandang mempunyai relevan juga bahan-bahan non hukum ;
3. Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan ;
4. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum ;
5. Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan.

---

<sup>10</sup> *Ibid*, hlm.213.

## BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA

### 2.1 Hak Penguasaan Atas Tanah

#### 2.1.1 Pengertian Hak Penguasaan Atas Tanah

Terjadi banyak penafsiran mengenai tanah, karena tanah dapat diartikan dalam berbagai arti, maka dari itu perlu adanya batasan mengenai arti tanah agar mudah dimengerti dalam arti apa istilah kata tanah digunakan. Dalam Pasal 4 UUPA disebutkan bahwa :

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-badan hukum.

Berdasarkan pengertian yuridis dari Pasal 4 dapat diartikan bahwa tanah merupakan permukaan bumi. Sedangkan Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa Bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang terbatas.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia istilah kata tanah merupakan; permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali; keadaan bumi di suatu tempat; permukaan bumi yang diberi batas; bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal).<sup>11</sup>

Dalam hukum tanah nasional terdapat hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban, dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu terhadap tanah yang dihakinya. Hak penguasaan atas tanah dapat diartikan juga sebagai lembaga hukum, jika tanah dan subjek sebagai pemegang haknya belum dihubungkan. Hak atas tanah dapat sebagai

---

<sup>11</sup> Boedi Harsono, 2013, *Hukum Agraria Indonesia* Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, hlm.19.

hubungan hukum yang konkret apabila sudah dihubungkan dengan tanah tertentu dan subjek tertentu sebagai pemegang hak.<sup>12</sup>

### 2.1.2 Macam-macam Hak Atas Tanah

Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari negara atas tanah yang diberikan kepada masyarakat baik perseorangan maupun badan hukum. Adapun macam-macam hak atas tanah dimuat dalam Pasal 16 jo Pasal 53 UUPA sebagai berikut :<sup>13</sup>

- (1) Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah :
  - a. hak milik ;
  - b. hak guna-usaha ;
  - c. hak guna-bangunan ;
  - d. hak pakai ;
  - e. hak sewa ;
  - f. hak membuka tanah ;
  - g. hak memungut hasil hutan ;
  - h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.
- (2) Hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf h, ialah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan Undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya di dalam waktu yang singkat.

Selama UUPA masih diberlakukan di Indonesia, maka hak-hak atas tanah ini akan tetap ada, hak atas tanah yang dimaksud :<sup>14</sup>

#### a. Hak Milik

Hak milik merupakan hak yang terkuat yang dapat memberikan kewenangan kepada pemiliknya untuk memberikan kembali suatu hak lain diatas bidang

---

<sup>12</sup> Arba, 2017, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm.82.

<sup>13</sup> Boedi Harsono, *op.cit*, hlm.88.

<sup>14</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2004, *Hak-hak Atas Tanah*, Jakarta: Prenada Media, hlm.30

tanah, dapat diturunkan dari generasi ke generasi dan yang hak milik merupakan hak yang paling sempurna dari hak-hak lainnya. Hak ini diatur dalam Pasal 20-27 UUPA.

b. Hak Guna Usaha

Hak yang memberikan wewenang kepada perusahaan untuk mengusahakan tanah melakukan kegiatan pertanian, perkebunan, peternakan, perikanan diatas tanah yang langsung dikuasai oleh negara berdasarkan jangka waktu yang telah ditetapkan. Hak ini diatur dalam Pasal 28-34 UUPA.

c. Hak Guna Bangunan

Hak yang memberikan wewenang kepada pemegang hak untuk mendirikan bangunan diatas tanah yang bukan miliknya sendiri berdasarkan jangka waktu yang telah ditetapkan. Hak ini diatur dalam Pasal 35-40 UUPA.

d. Hak Pakai

Hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang. Hak ini diatur dalam Pasal 41-43 UUPA.

e. Hak Sewa

Hak yang memberikan wewenang bagi pemegang hak sewa untuk menggunakan tanah milik orang lain dengan membayar kepada pemilik sejumlah uang sebagai sewa. Hak ini diatur dalam Pasal 44-45 UUPA.

f. Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan

Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan adalah hak yang berasal dari hukum adat sehubungan dengan adanya hak ulayat. Pasal 46 ayat (1) UUPA mengatur yang dapat mempunyai hak untuk memungut hasil hutan adalah hanya warga negara Indonesia.

## 2.2 Hak Milik Atas Tanah

### 2.2.1 Pengertian Hak Milik Atas Tanah

Hak milik sudah dikenal dalam hukum adat, yaitu sebagai hasil perkembangan penguasaan dan pengusahaan atau penggunaan sebagian tanah



ulayat secara intensif dan terus menerus oleh masyarakat hukum adat, maka hak milik pada dasarnya diperuntukkan khusus bagi warga Negara Indonesia yang berwarganegaraan tunggal.<sup>15</sup> Hak milik termasuk kedalam kategori bersifat primer yang paling utama, terkuat dan terpenuh dibandingkan hak-hak lainnya.<sup>16</sup> Dalam UUPA, hak milik diatur dalam Pasal 20 hingga Pasal 27. Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan kewenangan yang luas, bagi pemilik untuk dapat menguasai, mengolah tanah serta memiliki seutuhnya, namun dengan batasan ketentuan fungsi sosial dari kepemilikan hak atas tanah.<sup>17</sup> Kalimat terkuat dan terpenuh bermaksud untuk membedakan dengan hak-hak lainnya seperti hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai serta hak lain yang terdapat dalam UUPA. Makna terkuat dan terpenuh yang berarti paling kuat dan paling penuh sehingga membuat hak milik ini begitu penting dan pemerintah memberi perhatian khusus terhadap persoalan hak milik atas tanah.<sup>18</sup>

### 2.2.2 Subjek Hak Milik

Setiap hak atas tanah tentu memiliki subjek atau pemegang hak, pemegang hak dalam hal ini dapat orang-perorangan maupun badan hukum. Subjek hak milik telah diatur dalam Pasal 21 UUPA. Subjek hak milik atas tanah pada dasarnya adalah warga negara Indonesia yang berwarganegaraan tunggal warga negara yang memiliki status kewarganegaraan ganda tidak diperbolehkan memiliki hak milik. Begitu pula warga negara asing yang memiliki warisan atau harta pernikahan tidak dapat memiliki hak milik. Jika terdapat yang memiliki hak milik maka di haruskan untuk melepaskan hak milik tersebut dalam jangka waktu satu tahun. Apabila tidak dilepaskan maka hak tersebut akan terhapus karena hukum. Tidak hanya orang perorangan, badan hukum juga diperbolehkan

---

<sup>15</sup> Boedi Harsono, *op.cit*, hlm.286.

<sup>16</sup> Supriadi, 2012, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika.hlm.64.

<sup>17</sup> Eko Yulian Isnur, 2012, *Tata Cara Mengurus Segala Macam Surat Rumah Dan Tanah*, Yogyakarta:Pustaka Yustisia,hlm 9

<sup>18</sup> A.P Parlindungan, 1993, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria* ,Bandung: Mandar Maju,hlm.124.

memiliki hak milik atas tanah yang diatur dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah. Badan hukum yang dapat memiliki hak atas tanah meliputi; bank yang didirikan oleh Negara, perkumpulan koperasi pertanian, badan badan keagamaan yang ditunjuk menteri agraria, dan badan-badan sosial yang ditunjuk menteri agraria.<sup>19</sup>

### 2.2.3 Terjadinya Hak Milik

Suatu hak atas tanah tidak akan terbentuk begitu saja tanpa melalui suatu proses atau syarat-syarat yang menyebabkan terbentuknya suatu hak, begitu pula terjadinya hak milik yang terdapat dalam Pasal 22 UUPA sebagai berikut ;

- (1) Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah
- (2) Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini hak milik terjadi karena :
  - a. penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah;
  - b. ketentuan Undang-undang.

Hak milik juga dapat terjadi karena :<sup>20</sup>

1. Berdasarkan hukum adat, biasanya dengan jalan membuka tanah artinya, membuka hutan untuk dijadikan lahan pertanian ;
2. Penetapan Pemerintah, misalnya pemberian tanah kepada warga transmigran ;
3. Ketentuan Undang-undang.

### 2.2.4 Peralihan Hak Milik

Hak atas tanah dapat dipindahkan kepada orang lain, dialihkannya suatu hak menunjukkan adanya suatu perbuatan hukum, begitu pula dengan hak milik yang dapat beralih dan dialihkan kepada orang lain. Peralihan hak milik atas tanah

---

<sup>19</sup> Farida P.,2012,*Dimensi Hukum Pulau-pulau Kecil Di Indonesia*, Yogyakarta:Rangkang Education,hlm. 120.

<sup>20</sup> Mudjiono, 1992 *Hukum Agraria*,Jogjakarta: Liberty,hlm.9.

terdapat dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA. Berikut penjelasan mengenai beralih dan dialihkan :

a. Beralih

Diartikan sebagai perpindahan suatu hak milik atas tanah dari pemilik tanah ke pihak lain, beralihnya hak milik tentunya dikarenakan atau adanya peristiwa hukum seperti contoh pemilik tanah meninggal dan mengalihkan kepemilikan tanah untuk anaknya sepanjang anak tersebut memenuhi syarat sebagai subjek. Peralihan tersebut harus didaftarkan ke kantor pertanahan setempat hal ini bertujuan untuk pencatatan dalam buku tanah dalam hal perubahan pemegang hak dari pemilik kepada ahli waris.<sup>21</sup>

b. Dialihkan

Bahwa hak milik atas tanah itu baru dapat beralih atau berpindah ke pihak lain apabila dialihkan oleh pemiliknya. Dalam hal ini terjadi suatu perbuatan hukum tertentu antara pemilik dengan pihak lain tersebut. Misalnya melalui jual beli, tukar-menukar, sewa-menyewa, hibah dan sebagainya.<sup>22</sup>

### 2.2.5 Hapusnya Hak Milik

Peran hak milik penting bagi pemegangnya, karena hak milik dapat diwariskan kepada keluarga pemegang hak yang ditinggalkan ketika pemegang tersebut telah meninggal dikarenakan tidak adanya pembatasan waktu dalam hak milik.<sup>23</sup> Namun status hak milik dapat terhapus, hal-hal yang menjadi penyebab hapusnya hak milik termuat dalam Pasal 27 UUPA sebagai berikut ;

Hak milik hapus bila :

a. Tanahnya jatuh kepada negara :

1. Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18 ;
2. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya ;
3. Karena diterlantarkan ;
4. Karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat(2)

b. Tanahnya musnah.

---

<sup>21</sup> Urip Santoso, 2007, *Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana, hlm.91.

<sup>22</sup> Arba, *op.cit*, hlm.100.

<sup>23</sup> Supriadi, *op.cit*, hlm.67.

- a. Tanahnya jatuh kepada negara :
  1. Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18 ;

Pasal 18 menjelaskan terkait kepentingan umum. Karena kepentingan rakyat maka negara berhak mencabut hak atas tanah dengan ganti kerugian yang layak.
  2. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya ;

Tanah yang telah diserahkan oleh pemiliknya maka hak atas tanah tersebut terhapus dan tanah sepenuhnya milik negara.
  3. Karena diterlantarkan ;

Penelantaran tanah merupakan perbuatan yang tidak sesuai dengan Pasal 33 ayat 3 UUD NRI bahwa tanah dipergunakan sebaik-baiknya untuk kementingan umum, maka penelantaran tanah tersebut menyebabkan hapusnya suatu hak atas tanah.
  4. Karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2).

Orang asing dan warga negara Indonesia yang memiliki kewarganegaraan ganda atau warga Indonesia yang berpindah kewarganegaraan yang memiliki hak atas tanah karena waris atau harta pernikahan maka hak tersebut batal demi hukum dan tanah tersebut menjadi milik negara.
- b. Tanahnya Musnah  

Unsur kepemilikan tanah harus terdapat subjek dan objek tanah tersebut, jika salah satu tidak terpenuhi maka hak atas tanah hilang. Salah satunya jika objek atau tanah itu sendiri hilang akibat terkikis air hujan, sungai dan laut atau dapat disebut juga erosi maupun abrasi.

### **2.3 Asas kontradiktur delimitasi**

Untuk menjamin kepastian hukum dalam pendaftaran tanah, tentu adanya pelaksanaan tahap demi tahap yang sesuai dengan peraturan. Salah satunya penerapan asas kontradiktur delimitasi, karena merupakan langkah awal dalam suatu proses pendaftaran tanah untuk menghindari perselisihan atau sengketa batas antar pemilik tanah yang diatur pada Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor

24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mewajibkan pemegang hak atas tanah untuk memperhatikan penempatan dan pemeliharaan batas tanah.

Penempatan dan penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada gambar ukur atau gambar ukurnya tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan.<sup>24</sup> Dapat ditekan pengertian dari asas kontradiktur delimitasi yaitu proses pendaftaran tanah dalam hal ini pada saat pengukuran tanah yang disaksikan dan disetujui oleh para pihak pemilik tanah yang berbatasan langsung dengan bidang tanah yang akan didaftarkan.<sup>25</sup>

Kepastian hukum suatu hak atas tanah tidak akan terwujud jika asas kontradiktur delimitasi tidak dapat diterapkan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Asas kontradiktur ini dapat dibuktikan dengan cara menandatangani Surat Pernyataan Persetujuan yang ditandatangani oleh pemilik tanah, para pemilik tanah yang berbatasan, saksi-saksi, dan kepala desa/kelurahan.

Pelaksanaan asas kontradiktur delimitasi bersifat wajib di setiap pendaftaran tanah agar tanah yang sudah diukur dan dipetakan oleh petugas tidak memiliki permasalahan atau konflik pertanahan mengenai batas-batas dikemudian hari. Hal ini juga sangat memperhatikan kepentingan bersama, apabila kesepakatan tidak terjadi bukan tidak mungkin salah satu pihak merasa dirugikan atas tindakan seseorang dan hal ini tidak sesuai dengan tujuan tanah yakni sebagai fungsi sosial untuk kepentingan umum, jika kesepakatan terjadi tanah tersebut aman serta terbebas dari sengketa, hal ini dapat terwujud tentunya jika asas kontradiktur delimitasi berjalan sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang menyebutkan bahwasanya pada saat pengukuran berlangsung pihak yang bersebelahan dengan pemohon hak atas tanah ikut serta dan hadir, menyaksikan dengan cermat dan teliti batas-batas tanah.

---

<sup>24</sup> Boedi Harsono, *op.cit*, hlm 489.

<sup>25</sup> Samun Ismaya, 2013, *Hukum Administrasi Pertanahan*, Yogyakarta : Graha Ilmu, hlm.9

## 2.4 Pendaftaran Tanah

### 2.4.1 Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah merupakan hal penting dalam UUPA karena merupakan proses awal untuk sebuah bukti kepemilikan hak atas tanah. pendaftaran tanah, sebagai pelaksanaan Pasal 19 UUPA merupakan salah satu upaya pemerintah untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Jaminan kepastian hukum tersebut meliputi: jaminan kepastian hukum mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak, letak, batas, dan jenis hak-hak atas tanahnya.<sup>26</sup> Adapun peraturan mengenai pendaftaran tanah tertuang dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah dan hal tersebut bentuk pendaftaran tanah dalam rangka *rechtcadaster* yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan produk yang dinamakan sertipikat yang terdapat salinan buku tanah serta surat ukur tanah.<sup>27</sup> Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 angka 1, menyatakan bahwa :

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengo-lahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuansatuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidangbidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

---

<sup>26</sup> Harris Yonatan Parmahan Sibuea, "Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali," *Negara Hukum: Membangun Hukum Untuk Keadilan Dan Kesejahteraan* 2, No. 2, 4 Agustus 2016

<sup>27</sup> Arie S. Hutagalung, 2005, *Teburan Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, hlm.81.

### 2.4.2 Tujuan Pendaftaran Tanah

Dalam UUPA pendaftaran tanah dilakukan oleh Pemerintah yang diberlakukan diseluruh Indonesia yang bertujuan untuk memberi kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Berdasarkan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah bertujuan untuk :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan ;
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar ;
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Berkaitan dengan tujuan pendaftaran tanah sebagaimana yang telah disebutkan diatas, A.P. Parlindungan mengatakan bahwa :<sup>28</sup>

- 1) Dengan diterbitkannya sertipikat hak atas tanah maka kepada pemiliknya diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum ;
- 2) Kantor pertanahan haruslah memelihara dengan baik setiap informasi yang diperlukan untuk bidang tanah baik untuk pemerintah sehingga dapat merencanakan pembangunan serta masyarakat. Informasi sangat penting untuk suatu tanah berupa data fisik dan data yuridis, termasuk satuan rumah susun, informasi harus bersifat terbuka untuk umum dalam artian dapat diberikan informasi apa saja yang dibutuhkan untuk suatu bidang tanah ;
- 3) Sehingga perlunya tertib administrasi pertanahan dijadikan sesuatu hal yang wajar.

Dengan demikian, maka tujuan pendaftaran tanah adalah menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah, jaminan tersebut meliputi :<sup>29</sup>

---

<sup>28</sup> A.P. Parlindungan, 1999, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia* ,Bandung: Mandar Maju, hlm 2.

- a. Kepastian hukum atas objek bidang tanahnya yaitu letak bidang tanah, letak batas dan luas tanah ;
- b. Kepastian hukum atas subjek haknya yaitu pemilik tanah tersebut ;
- c. Kepastian hukum atas jenis hak atas tanahnya.

### 2.4.3 Asas-asas Pendaftaran Tanah

Asas atau yang disebut juga sebagai dasar untuk berfikir atau sebagai dasar dalam suatu penentuan hal. Beberapa asas-asas pendaftaran tanah yang diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 terdapat lima asas yaitu :<sup>30</sup>

- a. Asas Sederhana

Dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan terutama para pemegang hak atas tanah.

- b. Asas Aman

Untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat untuk menjamin kepastian hukum.

- c. Asas Terjangkau

Dalam hal ini keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan harus dapat dijangkau oleh pihak yang memerlukan tersebut.

- d. Asas Mutakhir

Dimaksudkan kelengkapan yang memaai dalam pelaksanaanya dan keseimbangan dalam pemeliharaan datanya. Dua hal tesebu harus menunjukkan keadaan yang mutakhir, untuk ituperlu diikuti kewajiban mendaftar dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari.

---

<sup>29</sup> Arba, *op.cit*, hlm 153.

<sup>30</sup> A.P. Parlindungan. *op.cit*, hlm 76-77



e. Asas Terbuka

Kantor pertanahan memudahkan untuk mengakses data fisik maupun data yuridis hal ini dimaksudkan untuk mempermudah masyarakat memperoleh keterangan mengenai hak atas tanah tersebut.

#### 2.4.4 Sistem Pendaftaran Tanah

Sistem pendaftaran tanah yang dipakai di suatu negara tergantung pada asas hukum yang dianut negara tersebut dalam mengalihkan hak atas tanahnya.<sup>31</sup> Disetiap negara memiliki sistem pendaftaran yang berbeda-beda, Terdapat beberapa sistem pendaftaran tanah, yaitu :<sup>32</sup>

a. Sistem Torens

Mulai berlaku di Australia pada tahun 1858 yang dikenal dengan nama *The Real Property Art* atau *Torens Art*, menurut sistem ini sertipikat merupakan alat bukti yang paling lengkap dan kuat serta tidak dapat diganggu guat. Tidak diperkenankan untuk mengubah buku tanah kecuali jika sertipikat tersebut diperoleh dengan cara penipuan atau pemalsuan. Kelebihan sistem ini terdapat kepastian, ketidakjelasan dan berbelit-belit dalam pendaftaran tanah menjadi jelas dan singkat, penyerderhanaan persetujuan, dapat menghalangi penipuan.

b. Sistem Positif

Dalam sistem positif ini menyatakan bahwa yang tercantum dalam buku tanah atau sertipikat merupakan alat bukti mutlak, sehingga pemegang hak atas tanah mendapat perlindungan mutlak jika suatu saat sengketa pertanahan terjadi walaupun keterangan tercantum belum tentu benar adanya. Kelebihan dari sistem ini terdapat kepastian mutlak serta pelaksanaan pendaftaran bertindak aktif dan teliti.

c. Sistem Negatif

Menurut sistem ini, sertipikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, semua keterangan yang tercantum didalamnya memiliki kekuatan hukum dan harus

---

<sup>31</sup> Indri Hadisiswati, Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah, *Ahkam: Jurnal Hukum Islam* 2, No. 1 1 Juli 2014. hlm.128.

<sup>32</sup> Arba. *op.cit*, hlm 155

dapat diterima oleh hakim sebagai keterangan yang benar selama tidak dibuktikan dengan alat bukti yang lain. Kelebihan dari sistem ini adalah terdapat perlindungan hukum kepada pemegang hak yang sebenarnya.

Dalam sistem pendaftaran di Indonesia UUPA tidak menyatakan secara tegas sistem apa yang digunakan. Jika dilihat dari Pasal 19 ayat (2) UUPA yaitu kegiatan pendaftaran tanah yang berakhir adalah pemberian tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, tentu sistem negatif yang diterapkan, tetapi tidak mutlak sistem negatif yang digunakan karena terdapat peran aktif pelaksana pendaftaran tanah. Dapat dikatakan yang diterapkan di Indonesia adalah sistem negatif yang bertendensi positif. Di Indonesia bukan sistem pendaftaran akta, hal tersebut tampak dengan adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertipikat sebagai surat bukti hak yang didaftarkan.<sup>33</sup>

---

<sup>33</sup> Boedi Harsono, *op.cit*, hlm 477.

## BAB. 4 PENUTUP

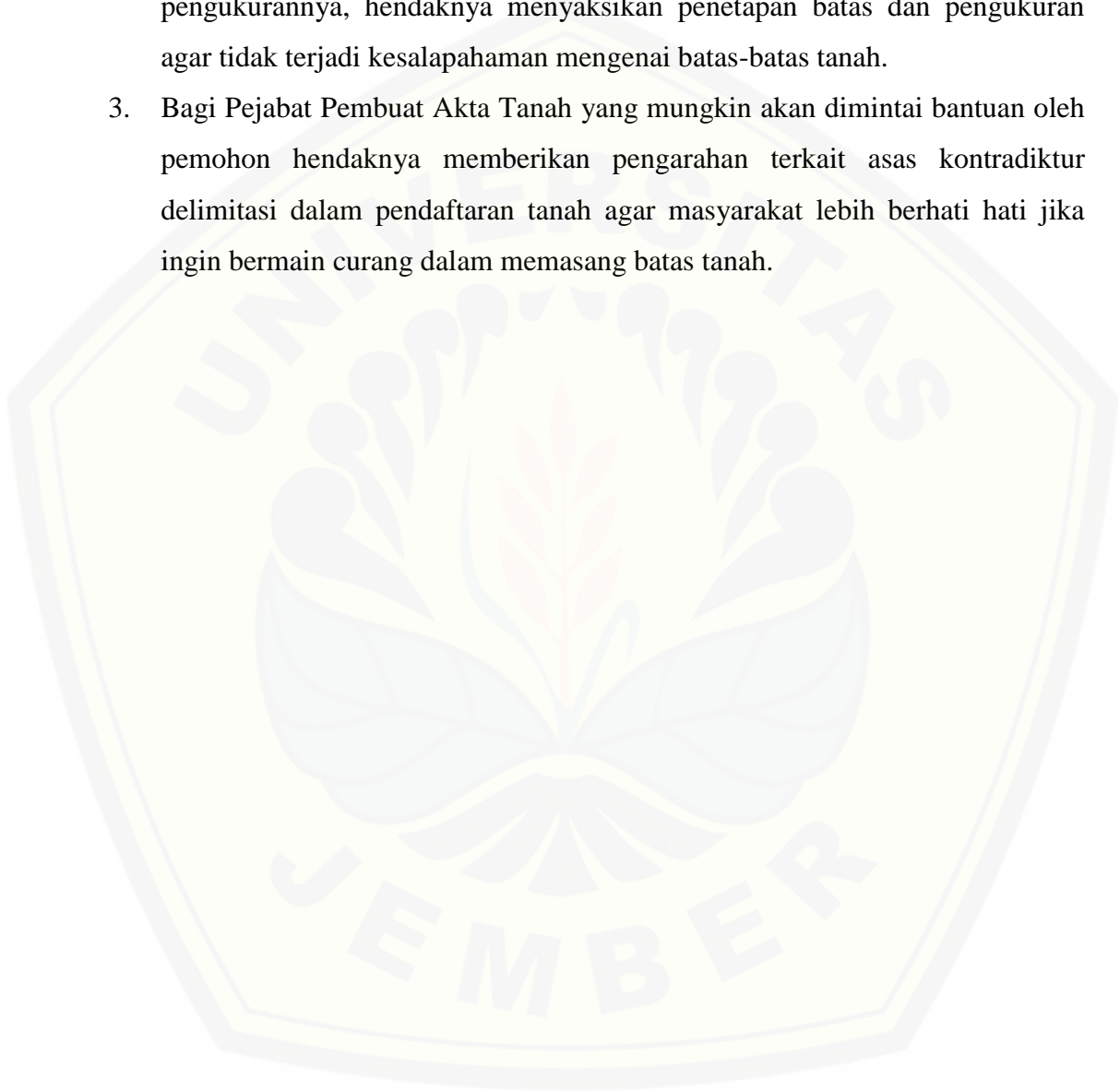
### 4.1 Kesimpulan

1. Asas kontradiktur delimitasi dalam pendaftaran tanah di Kabupaten Buleleng terbilang berfungsi dengan baik. Terlebih lagi pelaksanaan pendaftaran tanah di Kabupaten Buleleng dalam tiga tahun terakhir dilakukan secara sistematis, sehingga prosedur dalam pendaftaran tanahnya runtut dan terorganisir. Selain itu juga terjadi karena para pemilik tanah yang berbatasan telah memenuhi faktor penting dalam menentukan batas-batas tanah, diantaranya telah tercapai kesepakatan bersama mengenai batas antar pemilik tanah dan pemilik tanah yang berbatasan serta pihak-pihak yang berbatasan telah hadir dan menunjukkan batas-batas tanahnya sekaligus memasang tanda batas tanah atau patok pada batas tanah yang telah disepakati. Adapun adanya Desa Pakraman dalam Kabupaten Buleleng tidak menjadi hambatan dalam fungsi asas kontradiktur delimitasi dalam pendaftaran tanah di Kabupaten Buleleng.
2. Adapun akibat hukum jika asas kontradiktur delimitasi tidak dilaksanakan sesuai dengan perundang-undangan maka akan menimbulkan suatu ketidakpastian hak seseorang atas kepemilikan suatu bidang tanah yang mengakibatkan sengketa dan dapat menimbulkan konflik pertanahan berupa sengketa batas di kemudian hari sebagai akibat tidak adanya batas yang jelas dan benar.

### 4.2 Saran

1. Bagi Pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional perlu adanya sosialisasi kepada masyarakat tentang pengenalan asas kontradiktur delimitasi dalam pendaftaran tanah karena dewasa ini banyak masyarakat yang belum mengetahui akan pentingnya asas tersebut, serta perlu adanya sosialisasi mengenai pentingnya pemasangan dan pemeliharaan batas tanah yang tentunya sangat berpengaruh untuk menghindari sengketa batas tanah dikemudia hari.

2. Bagi masyarakat atau pemohon yang akan mendaftarkan tanahnya hendaknya memasang batas tanah yang jelas dan menjaga batas tanah tersebut agar tidak rusak atau hilang untuk menghindari sengketa batas tanah dikemudian hari. Serta bagi pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah yang dimohonkan pengukurannya, hendaknya menyaksikan penetapan batas dan pengukuran agar tidak terjadi kesalahpahaman mengenai batas-batas tanah.
3. Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah yang mungkin akan dimintai bantuan oleh pemohon hendaknya memberikan pengarahan terkait asas kontradiktur delimitasi dalam pendaftaran tanah agar masyarakat lebih berhati hati jika ingin bermain curang dalam memasang batas tanah.



## DAFTAR PUSTAKA

### 1. Buku

- A. P. Parlindungan, 1993, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung: Mandar Maju.
- \_\_\_\_\_, 1999, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju.
- Arba, 2017. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Arie S Hutagalung, 2005. *Teburan Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*. Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia..
- Boedi Harsono, 2013. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti.
- Dyah Octorina dan Aan Efendi, 2015. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Eko Yulian Isnur, 2012, *Tata Cara Mengurus Segala Macam Surat Rumah Dan Tanah*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia
- Farida Patitinggi, 2012, *Dimensi Hukum Pulau-pulau Kecil Di Indonesia*, Yogyakarta: Rangkang Education.
- Hadimoeljono, Sopeprpto, 2007, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional
- Hadin Muhjad dan Nunuk Nuswardani, 2012, *Penelitian Hukum Indonesia Kotemporer*, Yogyakarta: Genta Publishing.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2004, *Hak-hak Atas Tanah*, Jakarta: Prenada Media
- Mudjiono, 1992, *Hukum Agraria*, Jogjakarta: Liberty.
- Peter Mahmud Marzuki. 2010. *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenadamedia Group.
- \_\_\_\_\_, 2016. *Penelitian Hukum ( Edisi Revisi)*, Jakarta: Prenadamedia Group.
- Purnadi Purbacaraka dan Ridwan Halim, 1983, *Sendi Sendi Hukum Agraria*, Jakarta Timur: Ghalia Indonesia.
- Rudi Wibowo, dkk, 2016, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*, Jember: UPT Penertbitan Universitas Jember

Rusmadi Murad, 2013, *Administrasi pertanahan: pelaksanaan hukum pertanahan dalam praktek*, Edisi revisi. Bandung: Mandar Maju.

R. Subekti, 2009, *Hukum Perjanjian*, Jakarta : Pradnya Paramita

Samun Ismaya, 2013, *Hukum Administrasi Pertanahan*, Yogyakarta : Graha Ilmu

Supriadi, 2012, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika.

Soerjono Soekanto, 2012, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia Press.

Urip Santoso, 2007, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana.

## 2. Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. 24 September 1960. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104. Jakarta

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. 8 Juli 1997. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59. Jakarta.

Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. 1 Oktober 1997. Jakarta

Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. 22 Maret 2018. Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 501. Jakarta

## 3. Jurnal

Anggraeny Arief, *Pelaksanaan Asas Kontradiktur Delimitasi Dalam Proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*, *Jurisprudentie: Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Syariah Dan Hukum*, Diakses 25 September 2019. hlm 209

Ig Krishna Adhi M, 2016. *Pemetaan Metode Terestris Untuk Pembuatan Peta Situasi Skala 1:500 Dusun Serang Desa Sendangsari Kecamatan Pengasih Kabupaten Kulonprogo Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta*, *Journal Universitas Gadjah Mada*

Indri Hadisiswati, Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah. *Ahkam: Jurnal Hukum Islam*, Volume 2, Nomor 1, Juli 2014

Naryoko , Yudo Prasetyo, Arief Laila Nugraha, Kajian Terapan Teknologi Uav Dan Sig Dalam Pembuatan Peta Desa Skala 1:1000 Untuk Wilayah Rw-04 Kelurahan Tembalang Tahun 2017, *Jurnal Geodesi*, Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.

Sibuea Haris Yonathan, Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali. Negara Hukum: *Membangun Hukum untuk Keadilan dan Kesejahteraan*. Volume 2, Nomor 2, November 2011

Qoyum, Penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi Dalam Pendaftaran Tanah Sporadik Di Kecamatan Bodeh Kabupaten Pemalang | *Unnes Law Journal*, 4 Desember 2019.

#### **4. Tesis**

Desi Andriani, 2018, Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dalam Rangka Menjamin Kepastian Hukum Di Kecamatan Pandak Kabupaten Bantul, *Tesis*, Universitas Gajah Mada.

#### **5. Laman**

<https://www.atrbpn.go.id/Tentang-Kami/Mars-BPN-RI>