TESIS

HAPUSNYA HAK ATAS TANAH BERDASARKAN ASAS KONTRADIKTUR DELIMITASI DALAM HUKUM TANAH NASIONAL

Oleh :

AUFA RAHMANIS SATARI

NIM. 2120216320027

KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS DAN TEKNOLOGI

UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT

FAKULTAS HUKUM

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

BANJARMASIN

2025

HAPUSNYA HAK ATAS TANAH MENURUT ASAS KONTRADIKTUR DELIMITASI DALAM HUKUM TANAH NASIONAL

Tesis

Untuk Memperoleh Gelar Magister

Dalam Program Magister Ilmu Kenotariatan

Pada Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat

Oleh :

AUFA RAHMANIS SATARI

NIM. 2120216320027

KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS DAN TEKNOLOGI

UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT

FAKULTAS HUKUM

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

BANJARMASIN

2025

Tesis ini
Telah diperiksa dan disetujui
pada Tanggal .....

Pembimbing Utama

Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H.
NIP. 19750615 200312 1 001

Pembimbing Pendamping

Dr. Ahmad Syaufi, S.H., M.H.
NIP. 19720208 199903 1 004

Menyetujui Koordinator Program Studi
Magister Kenotariatan

Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H.
NIP. 19730420 200312 2 002

Diketahui Oleh
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Lambung Mangkurat

Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H.
NIP. 19750615 200312 1 001

Tesis Ini Telah Dipertahankan
Di Depan
Sidang Panitia Penguji Tesis
Pada Tanggal 16 Januari 2025

Susunan Panitia Penguji Tesis

Ketua : Dr. Achmad Faisal, S.H., M.H.

Sekretaris : Dr. Ahmad Syaufi, S.H., M.H.

Anggota : 1. Dr. Saprudin, S.H., LL.M.

2. Dr. Suprapto, S.H., M.H.

3. Dr. Anang Shophan Tornado, S.H., M.H., M.Kn.

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama	: Aufa Rahmanis Satari
NIM	: 2120216320027
Program Studi	: Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin
Judul Tesis	: HAPUSNYA HAK ATAS TANAH MENURUT ASAS KONTRADIKTUR DELIMITASI DALAM HUKUM TANAH NASIONAL

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Tesis yang saya buat ini adalah benar-benar karya saya sendiri dan bebas dari unsur plagiatisme.
2. Pada penulisan tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila di kemudian hari diketahui tesis ini terbukti meniru atau menjiplak hasil karya orang lain, maka saya bersedia menerima sanksi sebagai akibat dari perbuatan tersebut.

Banjarmasin, Januari 2025
Yang membuat Pernyataan

Aufa Rahmanis Satari
NIM. 2120216320027

HAPUSNYA HAK ATAS TANAH MENURUT ASAS KONTRADIKTUR DELIMITASI DALAM HUKUM TANAH NASIONAL

Oleh :
Aufa Rahmanis Satari,[1] Achmad Faishal[2], Ahmad Syaufi[3]
Magister Kenotariatan, Universitas Lambung Mangkurat, 107 Halaman.

RINGKASAN

Asas Kontradiktur Delimtasi merupakan suatu norma yang dimana pihak yang ingin mendaftarakan tanahnya wajib memperhatikan batas-batas tanahnya, bersamaan dengan para pihak yang tanahnya berbatasan dengan tanah yang akan dilakukan sertipikasi hak atas tanah. Pada pendaftaran tanah, asas ini sangatlah penting yang bertujuan untuk mencegah adanya penyerobotan batas tanah pihak lain yang mana akan menimbulkan sengketa batas tanah, akan tetapi didalam fakta lapangan asas ini tidak dilaksanakan secara sempurna dan dapat menimbulkan pengambil alihan hak atas tanah seseorang, maka dari itu para pihak wajib memasang patok sebagai batas antara tanah yang satu dengan yang lain.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penerapan asas kontradiktur delimitasi dalam proses pendaftaran tanah didalam hukum tanah nasional, kemudian menganalisa pencerminan asas kontradiktur delimitasi dalam pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Lalu menganalisa prinsip hapusnya hak atas tanah didalam hukum tanah nasional serta menganalisa akankah hak atas tanah seseorang hapus akibat tidak melaksanakan kewajiban pemeliharaan tanda batas seseuai dengan asas kontradiktur delimitasi di era sekarang.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah khususnya Pasal 19 dianggap mengandung asas kontradiktur delimitasi akan tetapi didalam pasal tersebut tidak mencerminkan asas kontradiktur delimitasi karena pada pasal tersebut menyatakan tidak tercapainya suatu kesepakatan antara pemilik tanah dengan pihak-pihaknya yang tanahnya berbatasan, hal ini sudah sangan jelas bahwa pasal tersebut tidak mencerminkan asas kontradiktur delimitasi yang mana asas ini mewajibkan para pihak terlebih dahulu memasang tanda batas sebelum dilakukannya pengukuran tanah. Kemudian adanya kekosongan hukum berkaitan dengan kewajiban para pihak baik pemilik tanah maupun yang berbatasan untuk hadir pada saat dilaksanakan pengukuran hal ini tentu akan menimbulkan oknum-oknum nakal dengan langsung menerbitkan sertipikat tersebut sehinggnya mengakibatkan hilanngnya hak atas tanah seseorang akibat tidak melaksanakan kewajiban pemeliharaan tanda batas.

---

[1] NIM. 2120216320027
[2] Pembimbing Utama
[3] Pembimbing Pendamping

HAPUSNYA HAK ATAS TANAH MENURUT ASAS KONTRADIKTUR DELIMITASI DALAM HUKUM TANAH NASIONAL

ABSTRAK

Oleh :

Aufa Rahmanis Satari[4], Achmad Faishal,[5] Ahmad Syaufi[6]

Magister Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin

Kata Kunci : Hapusnya Hak Atas Tanah, Asas Kontradiktur Delimitasi, Hukum Tanah Nasional

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk menganalisis pencerminan asas kontradiktur delimitasi dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan hapusnya hak atas tanah seseorang akibat tidak melaksanakan kewajiban pemeliharaan tanda batas. Dengan menggunakan jenis penelitian yuridis normatif, Penelitian ini bersifat preskriptif analitis yaitu menjawab isu hukum dengan cara menggambarkan, menelaah, mengkaji, dan menjelaskan secara tepat serta menganalisa peraturan perundang-undangan yang berlaku maupun dari berbagai pendapat ahli hukum, dengan tujuan untuk mendapatkan jawaban atas permasalahan yang diangkat. Hasil Penelitian *Pertama* : Asas hukum merupakan sebuah jantung atas peraturan perundang-undangan maka dari itu aturan-aturan yang ada di Indonesia mengandung asas hukum salah satunya adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah khususnya Pasal 19 dianggap mengandung asas kontradiktur delimitasi akan tetapi didalam pasal tersebut tidak mencerminkan asas kontradiktur delimitasi karena pada pasal tersebut menyatakan tidak tercapainya suatu kesepakatan antara pemilik tanah dengan pihak-pihaknya yang tanahnya berbatasan, hal ini sudah sangat jelas bahwa pasal tersebut tidak mencerminkan asas kontradiktur delimitasi yang mana asas ini mewajibkan para pihak terlebih dahulu memasang tanda batas sebelum dilakukannya pengukuran tanah. *Kedua* : adanya kekosongan hukum berkaitan dengan kewajiban para pihak baik pemilik tanah maupun yang berbatasan untuk hadir pada saat dilaksanakan pengukuran hal ini tentu akan menimbulkan oknum-oknum nakal dengan langsung menerbitkan sertipikat tersebut sehinggnya mengakibatkan hilanngnya hak atas tanah seseorang akibat tidak melaksanakan kewajiban pemeliharaan tanda batas kemudian kelayakan aturan berkaitan dengan tanda batas tanah ini diera sekarang dimana Badan Pertanahan mengadakan sebuah program *Plotting* yang mana hal ini telah mempengaruhi aturan tersebut dan sudah seharusnya dilakukan pembaharuan hukm berkaitan dengan tanda batas tanah.

---

[4] NIM : 2120216320027
[5] Pembimbing Utama
[6] Pembimbing Pendamping

REMOVAL OF LAND RIGHTS ACCORDING TO DELIMITATION CONTRADICTORY PRINCIPLE IN NATIONAL LAND LAW

By
Aufa Rahmanis Satari [1] , Achmad Faishal [2], Ahmad Syaufi[3]
Master of Notary Study Program, Lambung Mangkurat University, 125 pages

ABSTRACT

Keywords: *Removal of Land Rights, Delimitation Contradictory Principle, National Land Law*

This research is aimed at analyzing the reflection of delimitation contradictory principle in Article 19 of Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration and removal of someone's land rights as consequence of not performing the obligation to look after the boundary signs This is normative legal research, the characteristic of this research is prescriptive analytical. The results of the research are *firstly*, legal principle is the heart of a legislation, so the regulations existing in Indonesia contain legal principles, one of them is Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration, especially Article 19 which is considered to contain delimitation contradictory principle, however, the said article does not reflect delimitation contradictory principle. It is so because that article states that no consensus between landowner and the parties whose land border it. This matter is very clear that the said article does not reflect delimitation contradictory principle in which this principle obliges the parties firstly put up boundary signs before land measurement is carried out. *Secondly,* there is vacuum of law related to the obligation of the parties both the landowner and the parties whose land border it to be present at the moment of the implementation of the measurement. Of course, this matter brings about naughty individuals by directly issuing the certificate, so it will cause the removal of someone's land right as consequence of not performing the obligation to maintain boundary signs, then the properness of regulation related to the land boundary signs in current era where Land Agency runs a program of *Plotting* in which this matter has influenced the said regulation, and law reform related to land boundary signs must impelemented.

Certified by,

Drs. Werhan Asmin, S.H., M.H., M.Div
Authorized Sworn Translator

[1] Student number: 2120216320027
[2] Supervisor
[3] Co-supervisor

UCAPAN TERIMAKASIH

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan dan Juruselamat Yesus Kristus atas kasih, anugerah dan berkat-Nya yang selalu mengalir, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini, yang mengambil judul : **HAPUSNYA HAK ATAS TANAH MENURUT ASAS KONTRADIKTUR DELIMITASI DALAM HUKUM TANAH NASIONAL,** sebagai tugas akhir dan merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Pascasarjana Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin Kalimantan Selatan.

Selanjutnya dengan seluruh kerendahan hati terhatur segala penghargaan dan salam terima kasih yang sangat tulus kepada berbagai pihak yang telah memberikan bantuan dan dorongan selama ini :

1. Bapak Dr. Achmad Faishal, S.H.,M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin sekaligus Dosen Pembimbing Utama yang telah banyak membantu, mengarahkan, membimbing dan memberikan dorongan selama proses penyelesaian tesis ini.
2. Ibu Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H.,M.H., selaku Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin.
3. Bapak Dr. H, Ahmad Syaufi, S.H.,M.H., selaku Dosen Pembimbing Pendamping yang senantiasa membimbing, memberikan arahan dan masukan serta memotivasi penulis dalam penulisan tesis ini
4. Bapak dan Ibu Dosen, selaku penguji yang telah memberikan masukan, saran dan koreksi atas penulisan tesis ini.
5. Seluruh Dosen Pengasuh mata kuliah Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin yang telah membekali penulis dengan ilmu pengetahuan hukum yang sangan berharga dan menjadi dasar dalam penyusunan tesis ini.

6. Segenap Staf Akademik, Kemahasiswaan dan Keuangan Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin.
7. Ayahanda tercinta Almarhum Drs. Erwin Al Hasjmy Johanes Paransa dan Ibunda Penulis yang tercinta Taswina dan Nenek Penulis yang tercinta Hj. Saniah yang terus mendoakan setiap langkah Penulis, mendukung, memberikan perhatian, kasih sayang dan kepercayaan untuk menimba ilmu dalam dunia akademik demi menggapai cita-cita untuk bisa bermanfaat bagi orang banyak dan bisa membanggakan keluarga.
8. Kepada Keluarga Penulis yaitu, Hj. Lina Sawfa S.H. yang selalu memberikan dukungan dalam bentuk materi untuk memperlancarkan proses perkuliahan.
9. Adik terkasih Muhammad Najmi Lawana, S.H. yang telah banyak membantu serta selalu mendukung dalam menempuh dan menyelesaikan studi ini.
10. Kepada Keluarga Penulis yaitu, Ahmad Nasoha, Ahlia Faravisna, S.E., Hj. Amrina Rosada, Heni, serta seluruh saudara sepupu penulis yang selalu selalu mendukung dalam menempuh dan menyelesaikan studi ini.
11. Notaris/PPAT Ayuridnir Rakhmatika, S.H., M.Kn., M.H. yang telah memberikan kesempatan penulis untuk bekerja, membantu dalam bentuk materi dan mempermudah penulis dalam mengikuti pembelajaran dalam menempuh pendidikan Magsiter Kenotariatan;
12. Sahabat Penulis di Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat di Pejuang Wisuda 2023 dan SAGA yang senantiasa membantu dan memberikan semangat kepada penulis selama perkuliahan berlangsung hingga selesainya tesis ini dibuat;
13. Teman-teman di Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat Angkatan 2021 dan berbagai pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah banyak membantu penulis
14. Dan seluruh rekan kerja di Kantor Notaris Ayuridnir Rakhmatika, S.H., M.Kn., M.H.

15. Dan kepada semua pihak yang telah membantu dalam kelancaran penyusunan Tesis ini;

Akhirnya dengan segala kerendahan hati, penulis menyadari betapa banyak kelemahan dan kekurangan dalam penulisan ini. Namun masih terbersit harapan, tulisan kecil ini dapat memberi manfaat bagi yang memerlukan.

Banjarmasin, Januari 2025

Aufa Rahmanis Satari
NIM. 2120216320027

DAFTAR ISI

Halaman.

HALAMAN JUDUL DEPAN i
HALAMAN JUDUL DALAM ii
HALAMAN PENGESAHAN iii
HALAMAN SUSUNAN PANITIA PENGUJI iv
PERNYATAAN KEASLIAN PENULISAN TESIS v
RINGKASAN vi
ABSTRAK vii
ABSTRACT viii
UCAPAN TERIMAKASIH ix
DAFTAR ISI xii
BAB I PENDAHULUAN 1
A. Latar Belakang Masalah 1
B. Rumusan Masalah 10
C. Keaslian Penelitian 10
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian 14
E. Tinjauan Pustaka 15
1. Tinjauan Konseptual 15
a. Hak Penguasaan Atas Tanah 15
b. Batas-batas Tanah 20
c. Hapusnya Hak Atas Tanah 24
d. Asas Kontradiktur Delimitasi 26
2. Tinjauan Teoritik 30
a. Teori Kepastian Hukum 31
b. Teori Asas Hukum 32
F. Metode Penelitian 35
1. Jenis Penelitian 35

2. Tipe Penelitian 36
3. Sifat Penelitian 37
4. Pendekatan penelitian 38
5. Jenis Bahan Hukum 38
6. Teknik Pengolahan Bahan Hukum 40
7. Teknik Pengolahan Data dan Analisi Bahan Hukum 41

G. Pertanggungjawaban Sistematika Penulisan 41

BAB II PENCERMINAN ASAS KONTRADIKTUR DELIMITAS DALAM PASAL 19 PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH 43

A. Penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi Dalam Proses Pendaftaran Tanah di Dalam Hukum Tanah Nasional 43

B. Pencerminan Asas Kontradiktur Delimitasi Dalam Pasal 19 Pertauran Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah 60

BAB III HAPUSNYA HAK ATAS TANAH JIKA TIDAK MELAKUKAN KEWAJIBAN PEMELIHARAAN TANDA BATAS 75

A. Prinsip Hapusnya Hak Atas Tanah didalam Hukum Tanah Nasional 75

B. Hapusnya Hak Atas Tanah Akibat Tidak Melaksanakan Kewajiban Pemeliharaan Tanda Batas 90

BAB IV PENUTUP 104

A. Kesimpulan 104

B. Saran 106

DAFTAR PUSTAKA