

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMOHON AKIBAT TIDAK DITERAPKANNYA ASAS *CONTRADICTOIRE DELIMITATIE* DALAM PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI GUNA PENSERTIPIKATAN TANAH

Andi Musfitha¹, Felicitas Sri Marniati², Amelia Nur Widyanti³
^{1,2,3}Kenotariatan, Pascasarjana Universitas Jayabaya Jakarta, Indonesia
Email: mithalokka@gmail.com , felicitassm@pascajayabaya.ac.id ,
amelianurwidyanti@jayabaya.ac.id , magister.kenotariatan@pascajayabaya.ac.id

Copyright © 2025 The Author



This is an open access article

Under the Creative Commons Attribution Share Alike 4.0 International License

DOI: 10.53866/jimi.v5i2.715

Abstract

This study analyzes the legal consequences of not applying the contradictory delimitation principle in the initial land registration process for land certification. This principle is essential to ensure clear land boundaries and prevent future disputes. The absence of this principle can lead to legal uncertainty, defects in land certificates, and boundary disputes, such as overlapping or duplicate certificates. This research employs a normative juridical approach with case analysis. The findings indicate that consistent application of the contradictory delimitation principle can protect land applicants, prevent disputes, and ensure legal certainty. As a form of legal protection, the National Land Agency (BPN) is responsible for re-measuring, restoring land boundaries, and compensating affected parties. The study recommends implementing the contradictory delimitation principle in all stages of land registration to minimize future conflicts.

Keywords: *Contradictoire Delimitatie, Land Registration, Legal Protection*

Abstrak

Penelitian ini menganalisis akibat hukum dari tidak diterapkannya asas *contradictoire delimitatie* dalam proses pendaftaran tanah pertama kali guna pensertipikatan tanah. Asas ini merupakan prinsip penting untuk memastikan batas-batas tanah yang jelas dan menghindari konflik di masa depan. Tidak diterapkannya asas tersebut dapat menyebabkan ketidakpastian hukum, cacat hukum pada sertifikat tanah, serta sengketa batas tanah, seperti kasus sertifikat ganda atau tumpang tindih. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan analisis kasus konkret. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerapan asas *contradictoire delimitatie* secara konsisten dapat memberikan perlindungan hukum bagi pemohon tanah, mencegah sengketa, dan memastikan kepastian hukum. Sebagai bentuk perlindungan hukum, Badan Pertanahan Nasional (BPN) bertanggung jawab untuk melakukan pengukuran ulang, pengembalian batas tanah, dan pemberian ganti rugi kepada pihak yang dirugikan. Penelitian ini merekomendasikan peningkatan pelaksanaan asas *contradictoire delimitatie* dalam setiap tahapan pendaftaran tanah untuk meminimalkan konflik di masa depan.

Kata Kunci: *Contradictoire Delimitatie, Pendaftaran Tanah, Perlindungan Hukum*

1. Pendahuluan

Tanah adalah karunia dari Tuhan Yang Maha Esa kepada setiap umat manusia dimuka bumi. Tanah menjadi kebutuhan dasar manusia, sejak lahir sampai meninggal dunia, manusia membutuhkan tanah untuk tempat tinggal dan sumber kehidupan. Manusia hidup serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap

saat manusia selalu berhubungan dengan tanah. Dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia baik secara langsung maupun tidak langsung selalu memerlukan tanah (Arisaputra, 2013).

Penerapan Asas *Contadictoire Delimitatie* sangat penting dalam Sistem Pendaftaran Tanah baik untuk pertama kali maupun dalam pemeliharaan, batas-batas yang merupakan data fisik sama pentingnya dengan data yuridis sebagaimana diketahui bahwa pendaftaran tanah menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 24 tahun 1997) yaitu Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Adapun hasil dari Pendaftaran Tanah Pertama kali adalah sertipikat, Dalam Pasal 1 angka 20 PP No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa sertipikat adalah surat tanda bukti hak, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) yaitu pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Maka sertipikat itu merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat (Sutedi, 2012: 86).

Tanah merupakan investasi yang sangat menguntungkan, karena nilainya tidak akan pernah turun, karena faktor alamiah yaitu tekanan penduduk yang terus bertambah dan kebutuhan manusia yang terus meningkat. Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) menurut PP No. 24 Tahun 1997 yaitu PPAT berperan sebagai pejabat umum pembuat akta tanah membantu pemerintah melalui kantor Pertanahan dalam mencapai salah satu tujuan pendaftaran tanah, yaitu tercapai kepastian hukum dan perlindungan hukum baik bagi subyek maupun obyek, untuk penyediaan informasi serta untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Apabila hak atas tanah tidak didaftarkan di kantor Pertanahan, maka pemegang hak atas tanah tidak akan memperoleh Sertipikat Hak Atas Tanah (selanjutnya disebut HAT), dimana sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat untuk memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan.

Namun fenomena yang terjadi dalam masyarakat masih ditemukan banyak sengketa karena tidak dilaksanakannya asas *contadictoire delimitatie* dalam Pendaftaran tanah pertama kali guna pensertifikatan Tanah, seperti dalam putusan Pengadilan Tata Usaha yang telah memiliki kekuatan hukum tetap, antara lain:

1. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor: 6/G/2021/PTUN.JPR di Kota Jayapura Sertipikat tumpang tindih (*Overlapping*). Dalam Putusan tersebut terjadinya sengketa karena tidak telitinya dan ketidakcermatan dari Pihak Badan Pertanahan Nasional dan juga tidak dilibatkannya individu-individu yang berada di tiap batas-batas tanah yang akan di sertipikatkan dalam proses penerbitan sertipikat tanah;
2. Putusan Mahkamah Agung Nomor 18/Pdt.G/2018/PN Nab. Terjadi juga di Nabire. Permasalahan *Overlapping* batas bidang dengan tetangga tanah menimbulkan sengketa batas akibat tidak dilaksanakan asas *contadictoire delimitatie*.
3. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara 20/G/2020/PTUN.Mks Di Kabupaten Takalar dengan Nomor dimana kasus tersebut terjadi sengketa tanah berupa sertipikat tumpang tindih (*Overlapping*), dalam sebidang tanah terdapat 2 (dua) sertifikat atas nama yang berbeda, karena tidak dilaksanakan asas *contadictoire delimitatie* dalam proses pengukuran tanah.

Dalam penelusuran yang dilakukan, ditemukan beberapa penelitian yang membahas permasalahan serupa terkait aspek kepastian hukum dan penerapan asas-asas hukum dalam pendaftaran tanah. Tesis Yuyun Mintaraningrum (2020) dari Universitas Sebelas Maret menyoroti cacat administrasi serta kesalahan data fisik dan yuridis dalam penerbitan sertifikat tanah berdasarkan analisis putusan PTUN Semarang. Sementara itu, tesis Baiq Uswatun (2019) dari Universitas Mataram mengkaji kendala penerapan asas *contradictoire delimitatie* dalam pengukuran tanah di Kota Mataram. Penelitian ini menyoroti pentingnya asas tersebut untuk menjamin keabsahan batas tanah yang diukur.

Selain itu, tesis Dyah Sulistiyowati (2012) dari Universitas Negeri Semarang membahas penyelesaian sengketa akibat sertifikat ganda di Kelurahan Mangunharjo, dengan fokus pada kepastian hukum bagi pemegang sertifikat pertama. Tesis Fatimah Nadir (2013) dari Universitas Hasanuddin meneliti konsistensi

penerapan asas *contradictoire delimitatie* dalam pendaftaran tanah sistematis melalui program LMPDP di Kota Makassar. Terakhir, tesis Reza Arifani (2022) dari Universitas Lambung Mangkurat mengevaluasi proses penetapan batas bidang tanah berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997. Semua penelitian ini menunjukkan bahwa aspek administrasi dan penerapan asas hukum yang kurang optimal dapat menjadi sumber ketidakpastian hukum dalam pendaftaran tanah.

Perbedaan Kelima Penelitian tersebut dengan Penelitian yang akan dikaji dalam tesis ini adalah dari segi objek dan subjek penelitian berfokus pada sudut pandang akibat hukum yang ditimbulkan dan perlindungan hukum terhadap para pihak akibat tidak diterapkannya asas *contradictoire delimitatie* dalam Pendaftaran Tanah yang mengakibatkan terjadinya sertipikat tumpang tindih yang secara spesifik berpatokan pada beberapa Putusan PTUN Nomor 6/G/2021/PTUN.JPR, Putusan MA Nomor 18/Pdt.G/2018/PN Nab, dan Putusan PTUN Nomor 20/G/2020/PTUN Mks. Kelima Penelitian sebelumnya hanya menelaah aturan hukum yang diterapkan dalam menyelesaikan kasus tentang pendaftaran tanah yang tidak menerapkan asas *contradictoire delimitatie*.

Dalam penelitian akan mengidentifikasi dan menganalisis akibat hukum dari praktik pengukuran tanah yang tidak menerapkan asas *contradictoire delimitatie* dalam proses pendaftaran tanah pertama kali yang bertujuan untuk pensertipikatan tanah. Selain itu, penelitian ini juga bertujuan untuk mengkaji dan merumuskan bentuk perlindungan hukum yang efektif bagi pemohon yang mengalami kerugian akibat penerbitan sertifikat tanah yang cacat hukum karena tidak diterapkannya asas *contradictoire delimitatie* dalam proses pendaftaran tanah.

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji dan menganalisis implikasi hukum dari praktik pengukuran tanah yang tidak menerapkan asas *contradictoire delimitatie* dalam proses pendaftaran tanah pertama kali yang berujung pada penerbitan sertifikat. Selain itu, penelitian ini juga berfokus pada analisis mendalam mengenai perlindungan hukum yang seharusnya diberikan kepada pemohon yang mengalami kerugian akibat penerbitan sertifikat yang cacat hukum karena tidak diterapkannya asas *contradictoire delimitatie* tersebut. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang komprehensif mengenai permasalahan ini serta memberikan rekomendasi solusi untuk meminimalisir kerugian yang mungkin timbul.

2. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif atau yuridis, yang diperkuat dengan wawancara. Pendekatan penelitian meliputi pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dengan menelaah peraturan perundang-undangan terkait isu hukum yang ditangani, pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dengan menganalisis permasalahan dari aspek konsep-konsep hukum yang melatarbelakangi, pendekatan analitis (*analytical approach*) dengan menganalisis bahan hukum untuk mengetahui makna yang terkandung dalam istilah-istilah peraturan perundang-undangan, serta pendekatan kasus (*case approach*) dengan membangun argumentasi hukum dalam perspektif kasus konkret di lapangan.

Sumber bahan hukum yang digunakan terdiri dari bahan hukum primer (UUD 1945 dan amandemennya, KUH Perdata, UU No. 5 Tahun 1960, PP No. 24 Tahun 1997, PP No. 18 Tahun 2021, Permen Agraria/KBPN No. 3 Tahun 1997, Permen Agraria/KBPN No. 8 Tahun 2012, dan Peraturan Menteri ATR/BPR Nomor 3 Tahun 2023), bahan hukum sekunder (publikasi tentang hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer), dan bahan hukum tersier (bahan yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder). Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan mengidentifikasi dan menginventarisasi aturan hukum positif, meneliti bahan pustaka, dan sumber-sumber bahan hukum lainnya. Teknik analisis bahan hukum meliputi penafsiran hukum (gramatikal dan sistematis) dan konstruksi hukum (analogi dan penghalusan hukum).

3. Hasil dan Pembahasan

3.1. Analisa Akibat Hukum Atas Pengukuran Tanah Yang Tidak Menerapkan Asas *Contradictoire Delimitatie* Dalam Pendaftaran Tanah Pertama Kali Guna Pensertipikatan Tanah

Akibat hukum adalah suatu peristiwa yang ditimbulkan oleh suatu sebab yaitu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum, baik perbuatan yang sesuai dengan hukum, maupun perbuatan yang tidak sesuai dengan hukum (Soeroso, 2021: 296). Dengan kata lain, akibat hukum adalah akibat dari suatu perbuatan hukum dan perbuatan hukum adalah setiap perbuatan subjek hukum yang akibatnya diatur oleh

hukum, akibat tersebut dapat dianggap menjadi kehendak dari yang melakukan perbuatan itu (Dewi & Wiratmanto, 2018: 65).

Lebih lanjut Soeroso (2021: 96) menjelaskan bahwa wujud dari akibat hukum dapat berupa:

1. Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu keadaan hukum.
2. Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu hubungan hukum, antara dua atau lebih subjek hukum, di mana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak lain.
3. Lahirnya sanksi apabila dilakukan tindakan yang melawan hukum.

Adapun tahapan pensertifikatan tanah di antaranya meliputi permohonan daftar dan bayar, pengukuran, perhitungan dan penggambaran peta bidang, penetapan batas, pengumuman data fisik (mengenai tanah) dan data yuridis (mengenai pemilik tanah) di kantor desa/kelurahan, kecamatan dan kantor pertanahan, pembukuan hak, penerbitan sertifikat.

Patut dipahami bahwa proses pengukuran tanah adalah proses untuk menentukan data seperti batas-batas, lokasi serta luas atas suatu bidang tanah. Kegiatan pengukuran meliputi pembuatan peta dasar pendaftaran, penetapan batas bidang-bidang tanah, pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah dan pembuatan surat ukur. Adapun proses pengukuran tanah adalah bagian dari tahapan-tahapan proses pembuatan sertifikat hak atas tanah yang dimohonkan langsung kepada kantor pertanahan di wilayah setempat.

Pengurusan tanah ini di maksudkan untuk membuat sertipikat tanah yang tujuan dilakukannya berdasarkan Pasal 3 PP 24 tahun 1997 salah satunya adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Jika ditelaah ada dua indikator yang ingin dicapai oleh pasal tersebut sebagai salah satu tujuan dari dilakukannya pendaftaran tanah, yaitu; kepastian hukum dan perlindungan hukum. Pada dasarnya hubungan antara kepastian hukum hak atas tanah dengan perlindungan hukum dapat disimpulkan bahwa kepastian hukum itu adalah sarana untuk memperoleh perlindungan hukum.

Kasus tumpang tindih sertipikat sering dijumpai di masyarakat, dengan adanya pengaduan ke kantor Pertanahan, dalam hal terjadinya permasalahan seperti ini Kantor Pertanahan biasanya melakukan langkah awal melalui klarifikasi para pihak dengan Kepala Desa atau Kelurahan setempat. Faktor penyebab terjadinya tumpang tindih oleh karena :

1. Pemilik tidak menguasai tanah itu secara fisik;
2. Tidak dipelihara batas-batas tanah dengan baik;
3. Belum terpetakannya bidang-bidang tanah yang sudah terbit sertipikat (Martini, 2024).

Berdasarkan hasil penelitian ini, penulis menemukan beberapa Akibat Hukum Atas Pengukuran Tanah Guna Diterbitkannya Sertipikat Oleh Badan Pertanahan Nasional Dengan Tidak Menerapkan *Asas Contradictoire Delimitatie*, yaitu :

1. Tidak Adanya Kepastian Hukum

Asas Contradictoire Delimitatie merupakan bagian dari kepastian hukum terhadap objek bidang tanah terutama dalam hal batas-batas bidang tanah terdaftarsebagaimana dikandung dalam sertifikat hak atas tanah. Kepastian objek sebagaimana yang dihasilkan dari penerapan asas kontradiktur delimitasi pada tahap pengukuran bidang tanah dalam kegiatan pendaftaran tanah tentunya adalah sarana dalam memberikan perlindungan hukum bagi pihak yang ditunjuk sebagai pihak pemegang suatu hak atas tanah baik kepada orang-perorangan maupun kepada badan hukum.

Tidak diterapkannya *Asas Contradictoire Delimitatie* secara konsisten dan konsekuen dalam tahap pengukuran bidang tanah pada kegiatan pendaftaran tanah tentu akan menimbulkan ketidakpastian hukum terhadap objek bidang tanah yang didaftarkan. Akibatnya tentu akan berpengaruh kepada lemahnya kepastian hukum objek hak untuk dijadikan sebagai sarana bagi pemegang atau pemilik hak atas tanah.

Sertifikat tumpang tindih jelas membawa akibat ketidakpastian hukum pemegang hak-hak atas tanah yang sangat tidak diharapkan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia. Persoalan yang muncul akibat sertipikat tumpang tindih adalah siapa yang berwenang untuk membatalkan salah satu dari 2 (dua) sertipikat. Oleh karena itu Pengadilan harus menentukan, menilai, serta memutuskan siapakah yang berhak memiliki tanah yang terperkarakan berdasarkan bukti-bukti dan kesaksian para saksi. Apabila Pengadilan telah memutuskan perkara pemilikan tanah yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap

(*in kracht van gewijsde*), pihak yang memenagkan harus mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Pertanahan, yang membatalkan sertipikat tanah pihak yang dikalahkan.

Jika salah satu dari 2 (dua) sertipikat tanah yang terbit secara ganda itu dalam penerbitannya ternyata ada kekeliruan yang menyangkut teknis kadastral, maka dalam hal demikian ini tidak perlu dipersoalkan kepemilikan tanah lewat pengadilan tetapi kesalahan penerbitan sertipikat yang menyangkut segi teknis kadastral ini cukup akan membatalkan sertipikat tanah (terkecuali kekeliruan yang menyangkut teknis kadastral) harus dipersoalkan terlebih dahulu di muka persidangan Pengadilan Negeri siapakan yang berhak atas tanah. Sehubungan dengan penilaian siapakah yang berhak memiliki tanah yang diperkarakan yang telah diterbitkan sertipikat tanah secara ganda itu, maka para pihak yang berperkara jelas meminta dinyatakan sah secara hukum sebagai bukti pemegang hak atas tanah .

2. Terjadinya Cacat Hukum Pada Sertipikat Tanah

Cacat Hukum dapat diartikan sebagai suatu perjanjian, kebijakan, atau prosedur yang tidak sesuai dengan hukum yang berlaku dan mengikat secara hukum. Sertipikat cacat hukum adalah tanda bukti hak atas tanah (sertipikat hak atas tanah) yang telah diterbitkan dan terdapat hal-hal yang menyebabkan batalnya, karena dalam pengurusannya terdapat unsur-unsur paksaan, kekeliruan, penipuan dan lain-lain. Atau prosedur formilnya tidak sesuai atau dilanggar, serta akibat hukumnya batal. Yang dikategorikan sertipikat cacat hukum adalah:

- a) Sertifikat asli tapi palsu, dapat terjadi apabila sertipikat tanah tersebut diterbitkan secara resmi oleh BPN setempat, serta secara resmi merupakan turunan dari buku tanah, dan struktur yang ada di kantor badan pertanahan. Bukti kepalsuan sertipikat tersebut baru terungkap dalam hal terjadinya sengketa dan dalam pembuktian kebenarannya perlu diteliti persyaratan awal pengajuan permohonan. Hal ini biasa terjadi pada sertipikat yang sebenarnya pada saat pendaftaran dilakukan sudah ditarik dari peredaran setelah dibatalkan dan dinyatakan tidak berlaku lagi setelah dibuktikan pemalsuannya melalui keputusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
- b) Sertifikat palsu, merupakan sertipikat tanah yang cacat hukum secara formal baik formal maupun materilnya, data dipalsukan. Buku sertifikat tanah dicetak dan ditanda tangani sendiri dengan meniru cara pengisian tanda tangan dan stempel yang sah. Sertifikat ini mudah diketahui pada waktu akan dilaksanakan perbuatan hukum seperti: jual beli, hibah, tukar menukar yang akan dituangkan dalam akta PPAT dan diketahui pada saat dilakukan pengecekan terhadap data-data pada sertifikat tersebut tidak tercantum dalam daftar pada kantor badan pertanahan setempat.
- c) Sertifikat ganda atau tumpang tindih. Sertifikat yang menguraikan satu bidang tanah yang sama, diterbitkan lebih dari satu sertifikat yang letak tanahnya saling tumpang tindih seluruh atau sebahagiannya. Terjadinya sertifikat ganda karena tidak ditetapkan peta pendaftaran.

Berdasarkan analisis penulis dalam hal ini telah terjadi cacat hukum dalam sertifikat tanah yang tumpang tindih karena dalam pengurusannya terdapat kekeliruan dalam menentukan batas tanah, berdasarkan hal tersebut dalam dilakukan perbuatan hukum administrasi pertanahan yang meliputi pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administrasi, dan penerbitan surat atau keputusan administrasi pertanahan lainnya karena terdapat cacat hukum administrasi dalam penerbitannya.

Dalam 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, Pasal 3 menyebutkan:

1. Pemberian dan pembatalan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Pengelolaan dilakukan oleh Menteri.
2. Pemberian dan pembatalan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), menteri dapat melimpahkan kewenangannya kepada Kepala Kantor Wilayah, Kepala Kantor Pertanahan dan Pejabat yang ditunjuk.

Upaya penyelesaian kasus pertanahan yang tersebut di atas merupakan bentuk tanggung jawab institusional yang diberikan oleh BPN dalam memberikan kepastian hukum. Kewenangan pemerintah untuk mengatur bidang pertanahan sebagai konsekuensi dari Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang

menegaskan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara untuk dipergunakan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, sedangkan secara substansial, kewenangan pemerintah dalam mengatur bidang pertanahan terutama dalam hal lalu lintas tanah, didasarkan pada ketentuan Pasal 2 ayat (2) UUPA, yakni dalam hal kewenangan untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah termasuk menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan dengan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai tanah.

Pengaturan dalam hal hubungan-hubungan hukum dalam pemberian dan penetapan hak-hak atas tanah jelas merupakan wewenang Negara yang dilaksanakan oleh pemerintah yang menurut peraturan perundang-undangan pengembalian wewenang tersebut adalah Badan Pertanahan Nasional dengan prosedur yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat difahami bahwa akibat hukum dari tidak terlaksananya penerapan asas *kontradiktur delimitasi* yang paling menojol adalah tidak terciptanya jaminan kepastian hukum hak atas tanah terutama kepastian terkait objek haknya sebagaimana yang dirangkum dalam sertifikat hak atas tanah. Salah satu akibat hukum yang sering terjadi apabila penerapan asas kontradiktur delimitasi tidak dapat diterapkan sebagaimana mestinya dalam proses pendaftaran tanah adalah munculnya sengketa batas tanah.

Pada umumnya kewenangan diartikan sebagai kekuasaan, yang dimana istilah kewenangan ini digunakan didalam konsep hukum publik. Dengan demikian Badan Pertanahan Nasional menjadi pihak yang wajib berwenang mengatur, mengurus dan mengawasi tanah-tanah di Indonesia. Dilihat dari Pasal 3 Peraturan Menteri Agraria Nomor 8 Tahun 2015 Lembaga Kementerian Agraria dan Tata Ruang Memiliki fungsi:

1. Perumusan, penetapan dan pelaksanaan kebijakan dibidang tata ruang, infrastruktur, hukum keagrariaan/pertanahan, pentaan agraria/pertanahan, pegadaian tanah, pengendalian pemanfaatan ruangan dan penguasaan tanah, serta penanganan masalah agraria/pertanahan, pemanfaatan ruang dan tanah.
2. Koordinasi pelaksanaan tugas, pembinaan dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unsur organisasi di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang.
3. Pengelolaan barang milik/kekayaan negara menjadi tanggung jawab Kementerian Agraria dan Tata Ruang.
4. Pengawasan atas pelaksanaan tugas dilingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang.
5. Pelaksanaan bimbingan teknis dan supervisi atas pelaksanaan urusan Kementerian Agraria dan Tata Ruang di daerah dan.
6. Pelaksanaan dukungan yang bersifat substantif kepada seluruh unsur organisasi dilingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang.

Badan Pertanahan Nasional juga mempunyai tugas untuk menyelesaikan konflik pertanahan dan juga menerima pengaduan terhadap masalah pertanahan dimasyarakat. Jika dilihat dari Pasal 3 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011:

1. Pelayanan pengaduan dan informasi kasus pertanahan;
2. Pengkajian kasus pertanahan harga;
3. Penanganan kasus pertanahan;
4. Penyelesaian kasus pertanahan; dan
5. Bantuan hukum dan perlindungan hukum

Didalam Pasal 362 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2006. Permasalahan yang dihadapi dalam pelaksanaan tugas Badan Pertanahan Nasional adalah sebagai berikut:

1. Masalah-masalah yang berkaitan dengan Konversi Hak atas Tanah Milik Rakyat atau Adat.
2. Masalah Okupasi Ilegal
3. Masalah Pelaksanaan Landform
4. Masalah Pembebasan Tanah, meliputi:
 - a) Pembebasan tanah untuk instansi Pemerintah, dalam hal ini biasanya dilakukan pengadaan tanah untuk fasilitas umum.
 - b) Penyediaan tanah untuk keperluan swasta yang digunakan untuk kawasan industri baik yang menggunakan fasilitas PMA/PMDN maupun yang tidak menggunakan fasilitas.

5. Masalah Sertifikasi Tanah, yang meliputi:

a) Sertifikat Palsu

Sertifikat hak atas tanah adalah tanda bukti atau alat pembuktian mengenai pemilikan tanah sehingga merupakan Surat/barang bernilai dengan kecenderungan untuk memalsukan surat/barang yakni sertifikat.

b) Sertifikat Asli tapi Palsu

Surat bukti sebagai alas/dasar hak untuk penerbitan Sertifikat tersebut ternyata tidak benar atau dipalsukan.

Penerbitan sertipikat untuk pertama kali atas tanah tanah yang belum bersertipikat diseluruh wilayah Indonesia sebagai jaminan kepastian hukum atas kepemilikan tanah bagi seluruh rakyat Indonesia. Sementara itu, dalam hal mewujudkan suatu gambaran desa lengkap pada program PTSL, Panitia Ajudikasi tetap melakukan pengukuran kepada seluruh bidang tanah dalam satu lokasi yang ditunjuk oleh Kepala Kantor Pertanahan. Meskipun demikian, tidak semua bidang tanah yang telah terukur tersebut dapat diterbitkan sertifikatnya. Semua itu kembali lagi ke kategori-kategori tanah di lokasi PTSL sesuai Pasal 32 Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 tahun 2018.

Program PTSL merupakan program percepatan penerbitan sertipikat untuk pertama kali menggunakan waktu yang sangat singkat, dengan seleksi dan pemeriksaan data oleh Satgas Fisik dan Satgas Yuridis diharapkan mampu meminimalisir terjadinya kesalahan data, yang dapat memicu konflik persengketaan. Pasal 35 Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 tahun 2018 “Dalam hal terdapat kesalahan administrasi dalam penerbitan Sertifikat Hak atas Tanah maka dilakukan perbaikan berdasarkan Berita Acara Perbaikan Kesalahan Administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.” Meskipun sangat jarang terdapat kasus tersebut, BPN bisa saja membatalkan penerbitan sertifikat hak atas tanah. Sebelumnya terdapat surat pernyataan yang ditandatangani oleh pemegang hak, yang bersedia menerima sanksi apapun jika dikemudian hari ditemukan kesalahan atas keabsahan data yang dituliskannya, saat melakukan pendaftaran tanah.

Sementara itu, hak-hak yang diperoleh sebagaimana yang telah dipaparkan sebelumnya dapat dimintakan pembatalan, baik oleh orang yang berkepentingan maupun oleh negara. Dasar yang dapat digunakan adalah karena adanya cacat hukum administratif, sebagaimana dalam Pasal 106 Peraturan Menteri Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999 dinyatakan bahwa yang dimaksud cacat hukum administratif adalah:

1. Kesalahan prosedur;
2. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
3. Kesalahan subjek hak;
4. Kesalahan objek hak;
5. Kesalahan jenis hak;
6. Kesalahan perhitungan luas;
7. Terdapat tumpang tindih hak atas tanah;
8. Data fisik atau data yuridis tidak benar;
9. Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif.

Sertifikat hak atas tanah yang telah diterbitkan dan masih bisa dibatalkan tersebut adalah akibat dari sistem publikasi negatif pendaftaran tanah yang diterapkan di Indonesia. Sistem ini digunakan untuk melindungi pemegang hak yang sebenarnya, sehingga pemegang hak akan selalu dapat menuntut kembali haknya yang telah terdaftar atas nama siapapun. Selain itu, pada sistem ini, sertifikat yang dikeluarkan merupakan tanda bukti hak atas tanah yang kuat.

Sejalan dengan sifat pembuktian sertifikat sebagai tanda bukti hak yang dimuat dalam Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, bahwa sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut di Indonesia adalah sistem publikasi negatif, yaitu sertifikat hanya merupakan surat tanda bukti yang bersifat kuat dan bukan merupakan tanda bukti hak yang mutlak. Hal ini berarti bahwa data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat mempunyai kekuatan hukum yang harus diterima hakim sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat bukti lain yang membuktikan sebaliknya. Dengan demikian pengadilan lah yang dapat memutuskan alat bukti mana yang benar dan pembetulan sebagaimana mestinya.

Boedi Harsono mengemukakan bahwa sistem yang kita pergunakan bukanlah sistem negatif yang murni, melainkan sistem negatif dengan tendens positif. Pengertian negatif yang dimaksud adalah bahwa keterangan yang ada itu jika ternyata tidak benar masih dapat diubah dan dibetulkan. Walaupun yang dipergunakan adalah sistem negatif, para petugas pendaftaran tidaklah bersifat pasif seperti yang dianut dalam sistem publikasi positif. Artinya mereka tidak menerima begitu saja apa yang diajukan, dan dikatakan oleh pihak yang meminta pendaftaran baik pada pembukuan untuk pertama kali, maupun pada pendaftaran atau pencatatan perubahannya harus dilaksanakan penelitian sebelumnya untuk mencegah terjadinya kekeliruan (Prakoso & Budiman, 1985: 25-26).

Ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mempunyai kelemahan, yaitu negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang disajikan dan tidak adanya jaminan bagi pemilik sertifikat karena sewaktu-waktu akan mendapatkan gugatan dari pihak lain yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertifikat. Untuk menutupi kelemahan tersebut, maka dibuatlah pasal 32 ayat (2) yang dapat menjadikan sertifikat sebagai tanda bukti yang mutlak apabila memenuhi unsur-unsur kumulatif, yaitu:

1. Sertifikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum;
2. Tanah diperoleh dengan itikad baik;
3. Tanah dikuasi secara nyata;
4. Dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat.

Sementara itu, dalam hal penyelesaian masalah pertanahan dapat berhubungan antara Hukum Perdata, Hukum Pidana, maupun Hukum Tata Usaha Negara. Seperti dalam hal kasus sengketa kepemilikan dalam hubungannya dengan Hukum Perdata dapat diselesaikan melalui Badan Pertanahan Nasional sebagai mediator untuk melakukan gelar perkara. Jika tidak mencapai mufakat, maka Badan Pertanahan Nasional dapat merekomendasikan agar penyelesaian sengketa dapat dilakukan di Pengadilan Negeri. Begitupun dalam kasus penyerobotan tanah dalam kaitannya dengan Hukum Pidana yang dapat diselesaikan di Pengadilan Negeri. Kemudian dalam hal gugatan atas penerbitan sertifikat hak atas tanah oleh Badan Pertanahan Nasional dapat dilakukan di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), juga bila ditemukan unsur korupsi dalam hal penerbitan sertifikat dapat dilaporkan di Kejaksaan Negeri setempat.

Sebagaimana telah disebutkan sebelumnya jika pendaftaran tanah terkadang memiliki *output* terjadinya tumpang tindih (*overlapping*) atau sertifikat ganda. Sertifikat ganda merupakan penyebab timbulnya kasus pertanahan yang dikelompokkan menjadi sengketa, konflik, ataupun perkara pertanahan. Maka untuk menyelesaikan kasus pertanahan, pada tanggal 21 Maret 2016 Pemerintah melalui Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional telah menetapkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. Peraturan menteri ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan yaitu, tanggal 14 Maret 2016.

Peraturan menteri ini merupakan pengganti dari Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan, Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan serta Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2013 tentang Eksaminasi Pertanahan. Penyelesaian Kasus Pertanahan dimaksudkan untuk:

1. Mengetahui riwayat dan akar permasalahan sengketa, konflik atau perkara;
2. Merumuskan kebijakan strategis penyelesaian sengketa, konflik atau perkara; dan
3. Menyelesaikan sengketa, konflik atau perkara, agar tanah dapat dikuasai, dimiliki, dipergunakan dan dimanfaatkan oleh pemiliknya.

Sedangkan penyelesaian kasus pertanahan bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan keadilan mengenai penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah. Adapun ruang lingkup Peraturan Menteri tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan meliputi:

1. Penyelesaian Sengketa dan Konflik;
2. Penyelesaian Perkara;
3. Pengawasan dan Pengendalian; dan
4. Bantuan Hukum dan Perlindungan Hukum.

Berdasarkan Peraturan Menteri tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan ini, untuk penyelesaian kasus sertifikat ganda dapat dilakukan melalui 2 (dua) langkah, yakni melalui mediasi maupun jalur litigasi (pengadilan). Kedua langkah yang telah diatur dalam Peraturan Menteri tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, dapat ditempuh oleh Kantor Pertanahan untuk menyelesaikan setiap kasus sertifikat ganda.

Adapun tindak lanjut penyelesaian kasus sertifikat ganda melalui mediasi adalah yaitu menjalankan hasil mediasi berupa kesepakatan para pihak dimana salah satu pihak bersedia untuk melepaskan hak atas tanah (sertifikat). Mekanisme pelepasan hak atas tanah (sertifikat) mengikuti ketentuan 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. Sedangkan tindak lanjut penyelesaian kasus menggunakan jalur litigasi (pengadilan) juga pembatalan hak atas tanah (sertifikat) sebagaimana diatur dalam 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. Untuk lebih jelasnya berikut akan diuraikan mengenai penyelesaian kasus sertifikat ganda melalui mediasi maupun melalui pengadilan

3.2. *Penyelesaian Kasus Sertifikat Ganda Melalui Mediasi*

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 7 Peraturan Menteri tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, mediasi adalah cara penyelesaian sengketa dan konflik melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator. Adapun mediator, berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 8 Peraturan Menteri tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, mediator adalah pihak yang membantu para pihak dalam proses perundingan guna mencari berbagai kemungkinan penyelesaian sengketa atau konflik tanpa menggunakan cara memutus atau memaksakan sebuah penyelesaian.

Mediasi dapat dilakukan terhadap sengketa atau konflik yang bukan kewenangan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Yang dimaksud dengan sengketa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas, sedangkan konflik berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 3 Peraturan Menteri tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas.

Proses mediasi dalam kasus pertanahan dilakukan apabila para pihak yang berselisih bersedia untuk mengikuti mediasi. Mediasi ini dilaksanakan berdasarkan prinsip musyawarah untuk mencapai mufakat demi kebaikan semua pihak yang terlibat. Proses mediasi memiliki batas waktu pelaksanaan maksimal 30 (tiga puluh) hari. Tujuan dari mediasi ini meliputi beberapa hal, yaitu menjamin transparansi dan ketajaman analisis, memastikan pengambilan keputusan yang bersifat kolektif dan objektif, meminimalkan potensi gugatan atas hasil penyelesaian sengketa dan konflik, menampung informasi atau pendapat dari semua pihak yang berselisih serta unsur lain yang relevan, dan memfasilitasi penyelesaian sengketa melalui musyawarah. Peserta dalam proses mediasi terdiri dari berbagai pihak, yaitu Tim Pengolah, Pejabat Kantor Pertanahan, Mediator dari Kantor Pertanahan, para pihak yang berselisih dan/atau pihak lain yang terkait, serta pakar atau ahli terkait sengketa dan konflik. Selain itu, instansi terkait, unsur masyarakat seperti tokoh masyarakat, tokoh adat, tokoh agama, pemerhati agraria dan penataan ruang, atau unsur-unsur lain juga dapat dilibatkan jika diperlukan untuk mendukung proses penyelesaian konflik secara komprehensif.

3.3. *Penyelesaian Kasus Sertifikat Ganda Melalui Litigasi (Pengadilan)*

Penanganan perkara dilaksanakan dalam rangka berperkara dalam proses peradilan perdata atau tata usaha negara, dimana Kantor Pertanahan Kota Semarang sebagai pihak. Penanganan perkara dalam proses peradilan meliputi:

1. Penerimaan panggilan sidang (relas);
2. Pengumpulan data dalam rangka penanganan perkara
3. Penyiapan surat tugas dan surat kuasa;
4. Penyiapan gugatan/jawaban;
5. Penyiapan replik/duplik;
6. Penyiapan bukti;
7. Penyiapan saksi dan/atau ahli;
8. Pemeriksaan setempat;

9. Kesimpulan; dan

10. Upaya hukum (dilakukan apabila kantor pertanahan kalah dalam perkara. Upaya hukum tersebut meliputi perlawanan (*verzet*); banding; kasasi; dan/atau peninjauan kembali).

Dalam hal para pihak sepakat untuk menyelesaikan Perkara yang telah terdaftar pada pengadilan dengan cara damai, dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Apabila telah ada suatu putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang amar putusannya berupa:

1. Perintah untuk membatalkan hak atas tanah;
2. Menyatakan batal/tidak sah/tidak mempunyai kekuatan hukum hak atas tanah;
3. Menyatakan tanda bukti hak tidak sah/tidak berkekuatan hukum;
4. Perintah dilakukannya pencatatan atau pencoretan dalam buku tanah;
5. Perintah penerbitan hak atas tanah;
6. Perintah untuk membatalkan penetapan tanah terlantar; atau
7. Amar yang bermakna menimbulkan akibat hukum terbitnya peralihan hak atau batalnya peralihan hak, maka putusan pengadilan tersebut baru dilaksanakan berdasarkan permohonan pihak yang berkepentingan kepada kantor pertanahan kota Semarang. Pihak yang berkepentingan tersebut merupakan para pihak penggugat maupun tergugat atau pihak lain yang terlibat dalam perkara.

Adapun permohonan tersebut haruslah dilengkapi dengan:

1. fotokopi identitas pemohon atau fotokopi identitas penerima kuasa dan surat kuasa apabila dikuasakan;
2. salinan resmi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang dilegalisir pejabat berwenang;
3. surat keterangan dari pejabat berwenang di lingkungan pengadilan yang menerangkan bahwa putusan dimaksud telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
4. Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi dalam hal putusan Perkara yang memerlukan pelaksanaan eksekusi (namun Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi tidak diperlukan dalam hal untuk melaksanakan putusan pengadilan tata usaha negara atau tanahnya telah dikuasai pihak pemohon yang dibuktikan dengan surat pernyataan yang bersangkutan diketahui oleh kepala lingkungan/kepala desa/lurah atau berita acara penelitian lapangan dari Kantor Pertanahan); dan/atau
5. surat-surat lain yang berkaitan dengan permohonan pembatalan, apabila diperlukan.

Jadi berdasarkan penjelasan di atas, dapat kita simpulkan bahwa perbuatan hukum adalah setiap perbuatan subjek hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban yang ditandai dengan adanya pernyataan kehendak. Sedangkan bukan perbuatan hukum adalah suatu perbuatan yang akibatnya tidak dikehendaki oleh yang bersangkutan. Kemudian akibat hukum diartikan sebagai akibat dari suatu tindakan hukum.

Atas dasar itu akibat suatu kehendak yang melahirkan perbuatan hukum dalam pendaftaran tanah dengan alat bukti girik yang itu bukanlah suatu alat bukti hak atas tanah, maka menurut teori akibat hukum Soeroso yang menyatakan bahwa akibat hukum dapat mengakibatkan berubah atau lenyapnya suatu keadaan atau status hukum tertentu disini dengan kemudahan pendaftaran tanah dengan bukti girik maka jika pemegang girik itu bukanlah pemegang hak atas tanah maka akan beralihlah hak atas tanah seseorang kepada pemegang girik melalui pendaftaran hak atas tanah. Sehingga hendaklah girik digunakan sebagai syarat pelengkap dalam proses pendaftaran tanah. Yang utama tetap riwayat penguasaan, bukti fisik dan yuridislah yang dijadikan dasar pendaftaran tanah.

Perhatikan Pasal 20 ayat (2) UUPA yang memuat ketentuan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Beralih artinya berpindahnya hak milik atas tanah dan pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan suatu peristiwa hukum, misalnya meninggalnya pemilik tanah. Hal tersebut secara hukum menjadikan hak milik atas tanah berpindah kepada ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subyek hak milik. Beralihnya hak milik atas tanah tersebut harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat. Maksud didaftarkannya peralihan hak atas tanah tersebut adalah untuk dicatat dalam buku tanah dan kemudian dilakukan perubahan nama pemegang hak milik atas tanah tersebut. Bentuk peralihan hak milik yang berikutnya yaitu dialihkan. Dialihkan berarti berpindahnya hak milik atas tanah dan pemilik lama kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum.

Analisis peneliti untuk dari pendaftaran tanah disebutkan secara implisit dalam Pasal 1 angka (1) PP Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Pendaftaran tanah bertujuan:

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, suatu rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
2. 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;
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Tujuan lain pendaftaran tanah adalah untuk menghimpun dan menyediakan informasi yang lengkap mengenai bidang-bidang tanah dipertegas dengan diterbitkannya PP Pendaftaran Tanah. Dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah dalam Peraturan Pemerintah ini diberikan penegasan mengenai sejauh mana kekuatan pembuktian sertipikat, yang dinyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat oleh UUPA. Untuk itu diberikan ketentuan bahwa selama belum dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertipikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam pembuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di Pengadilan. Sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Bahwa orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertipikat atas nama orang atau badan hukum lain, jika selama 5 (lima) tahun sejak dikeluarkannya sertipikat itu dia tidak mengajukan gugatan pada Pengadilan. Sedangkan tanah tersebut diperoleh orang atau badan hukum lain dengan itikad baik dan secara fisik nyata dikuasai olehnya atau oleh orang lain atau badan hukum yang mendapatkan persetujuannya (PP Pendaftaran Tanah).

Penyelesaian sengketa, berkaitan bukti hak lama dalam hal ini girik apabila terjadi gugatan atau sengketa maka dilakukan gugatan ke Pengadilan Negeri. Hal ini sekaligus untuk menghindari “*eight reiching*” (main hakim sendiri). Perkara perdata yang tidak dapat diselesaikan secara kekeluargaan (damai), tidak boleh diselesaikan dengan cara main hakim sendiri (*eigenrichting*) tetapi harus diselesaikan melalui pengadilan. Pihak yang merasa dirugikan hak perdatanya dapat mengajukan perkaranya ke pengadilan untuk memperoleh penyelesaian sebagaimana mestinya, yakni dengan menyampaikan gugatan terhadap pihak dirasa merugikan.

Pendaftaran tanah dilakukan di Kantor Pertanahan adalah unit kerja BPN di wilayah Kabupaten Atau Kotamadya, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah. Yang dalam kaitan perlindungan hukum, merupakan tugas Kantor Pertanahan adalah pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Tugas kedua kantor pertanahan adalah Pembukuan Hak disebutkan dalam Pasal 29 PP Pendaftaran tanah, yaitu:

1. Hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf dan hak milik atas satuan rumah susun di daftar dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan, dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut.
2. Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah di daftar menurut Peraturan Pemerintah ini.
3. Pembukuan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan alat bukti yang dimaksud dalam Pasal 23 dan berita acara pengesahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28.

Tugas ketiga kantor pertanahan adalah Penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang di daftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

Tugas keempat Kantor Pertanahan adalah Penerbitan Sertifikat yang disebutkan secara implisit pada Pasal 31 PP Pendaftaran tanah. Wewenang Kantor Pertanahan adalah melakukan kegiatan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

3.4. *Analisa Perlindungan Hukum Bagi Pemohon Yang Dirugikan Akibat Terbitnya Sertifikat Dengan Tidak Diterapkannya Asas *Contradictoire Delimitatie* Dalam Pendaftaran Tanah Pertama Kali Guna Pensertipikatan Tanah*

Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum yang lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota masyarakat dan antara perseorangan dan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat. Perlindungan hukum sangat erat kaitannya dengan aspek keadilan. Peneliti merujuk pada teori perlindungan hukum menurut Philipus M Hadjoh (1987: 40) yang menyatakan bahwa perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum kesewenangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal lainnya.

Perlindungan hukum adalah upaya yang dilakukan untuk melindungi subjek hukum melalui perangkat hukum yang berlaku, baik dalam bentuk preventif maupun represif. Perlindungan hukum preventif bertujuan mencegah terjadinya pelanggaran dengan memberikan rambu-rambu melalui peraturan perundang-undangan. Dalam bentuk ini, subjek hukum diberikan kesempatan untuk menyampaikan pendapat sebelum suatu keputusan pemerintah menjadi definitif, sehingga mencegah potensi sengketa dan mendorong pemerintah untuk berhati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan asas diskresi. Sebagai contoh, penerapan asas *contradictur delimitasi* pada pendaftaran tanah bertujuan menghindari sengketa batas tanah di masa depan.

Di sisi lain, perlindungan hukum represif bertujuan menyelesaikan sengketa yang telah terjadi, termasuk penanganannya melalui lembaga peradilan. Bentuk perlindungan ini memberikan jaminan kepada individu untuk melaksanakan hak-haknya sebagai subjek hukum, dengan sanksi tegas seperti denda, hukuman penjara, atau hukuman tambahan bagi pelanggar. Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum merupakan sarana untuk menjaga harkat dan martabat manusia serta memastikan pengakuan terhadap hak asasi manusia. Dengan demikian, perlindungan hukum tidak hanya berfungsi menciptakan ketertiban dan keadilan dalam masyarakat tetapi juga menegakkan prinsip *equality before the law* sebagai dasar kesetaraan di depan hukum.

Sebagai bentuk perlindungan hukum preventif pemerintah telah mengatur bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah dilaksanakan, dalam Peraturan Pemerintah RI Nomor:24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Pasal 192 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur : Pasal 35 ayat (1), (2), (4):

1. Pasal 35 ayat (1) Dokumen-dokumen yang merupakan alat pembuktian yang digunakan sebagai dasar pendaftaran diberi tanda pengenalan dan disimpan di Kantor Petrtanahan yang bersangkutan atau ditempat lain yang ditetapkan oleh Menteri, sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari daftar umum. Ayat (2). Peta pendaftaran tanah, daftar tanah, surat ukur, daftar nama dan dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus tetap berada pada Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau tempat lain yang ditetapkan oleh Menteri. Ayat (4). Atas perintah Pengadilan

yang mengadili suatu perkara, asli dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibawah oleh Kepala Kantor yang bersangkutan atau pejabat yang ditunjuknya ke sidang Pengadilan tersebut untuk diperlihatkan kepada majelis hakim dan para pihak yang bersangkutan.

2. Pasal 192 ayat (1) Semua daftar umum dan dokumen-dokumen yang telah dipergunakan sebagai dasar pendaftaran merupakan dokumen negara yang harus disimpan dan dipelihara menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Perlindungan hukum yang represif memandang bahwa penerapan asas kontradiktur delimitasi bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan. Pada prinsipnya konsep perlindungan hukum yang bersifat represif terhadap adanya sengketa batas diupayakan dapat diselesaikan secara musyawarah kekeluargaan. Namun jika tidak menemukan perdamaian maka penyelesaiannya dapat dilakukan melalui lembaga peradilan. Setiap penanganan permasalahan serupa yang berkaitan dengan sertipikat tumpang tindih Hakim Pengadilan dalam memutus perkara selalu mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:

1. Penguasaan fisik;
2. Batas-batas tanah;
3. Bukti-bukti perolehannya (Martini, 2024).

Asas *Contradictoire Delimitatie* atau asas yang menyatakan bahwa pada saat proses pengukuran wajib menghadirkan pemilik tanah bersebelahan dengan bidang tanah yang dimohon untuk menetapkan batas bidang tanah dan juga sekaligus disaksikan oleh pemerintah setempat. dengan dihadirkannya tetangga batas dan aparat desa saat pengukuran dilaksanakan dan sebagai bukti kehadiran adalah dengan mendatangi Gambar Ukur nya. Jika asas ini tidak dilaksanakan maka Yang pasti adalah bisa berakibat adanya sengketa batas (Martini, 2024). Yang akan bertanggungjawab atas tidak diterapkannya asas *contradictoire delimitatie* yang menyebabkan sertipikat ganda atau tumpang tindih adalah :

1. Pemiliki bidang tanah;
2. Aparat desa terkait surat-surat yang menjadi dasar pengajuan sertipikatnya;
3. Badan Pertanahan Nasional sebagai instansi yang menerbitkan sertipikat dalam hal ini adalah Petugas Ukur pada saat pelaksanaan pengukuran (Martini, 2024).

Berikut beberapa perlindungan hukum yang didapatkan oleh para pihak yang dirugikan akibat tidak diterapkannya Asas *Contradictoire Delimitatie* dalam pendaftaran tanah pertama kali guna pensertipikatan tanah. Mendapatkan Ganti Rugi Pengurusan Sertipikat Baru Sebagai Bentuk Tanggung Jawab Dari BPN Sertipikat Hak Kepemilikan Atas Tanah yang tumpang tindih umumnya disebabkan oleh beberapa hal sebagai berikut:

1. Disaat melakukan pengukuran atau penelitian dilapangan, pemohon dengan sengaja atau tidak sengaja menunjukkan letak tanah dan batas tanah yang salah.
2. Terdapat surat bukti atau pengakuan hak yang ternyata terbukti mengandung ketidak benaran, kepalsuan atau tidak berlaku lagi.
3. Untuk suatu wilayah yang bersangkutan belum tersedia peta pendaftaran tanah.

Perlindungan hukum bagi para pihak yang dirugikan akibat terbitnya sertipikat dengan tidak menerapkan asas *contradictoire delimitatie* yang menyebabkan sertipikat ganda atau tumpang tindih. Perlindungan hukum :

1. Mengecek keabsahan sertipikat di Kantor Pertanahan setempat;
2. Mengajukan pengaduan atau keberatan sekaligus mediasi ke Kantor Pertanahan setempat;
3. Mengajukan pembatalan terhadap sertipikat yang dianggap cacat hukum ke Kantor Pertanahan setempat;
4. Mengajukan gugatan ke PTUN;
5. Melaporkan ke polisi apabila terdapat pemalsuan surat-surat (Martini, 2024).

Terjadinya tumpang tindih tanah atau sertipikat ganda merupakan surat kepemilikan yang diperoleh baik secara sah maupun tidak sah yang suatu waktu akan menimbulkan suatu akibat hukum bagi subjek hak maupun objek hak. Kesalahan seperti ini juga akan mengakibatkan kerugian bagi para pemilik tanah. Dalam hal ini sertipikat ganda atau tumpang tindih tanah yaitu bukti kepemilikan tanah yang telah diterbitkan oleh lembaga BPN yang terbit diatas suatu objek hak yang bertumpang tindih antara objek tanah sebagian atau keseluruhan yang dapat terjadi suatu akibat hukum.

Masalah sertipikat tumpang tindih apabila tidak di selesaikan secara tepat maka akan menimbulkan masalah besar apalagi ketika satu alas hak di milik oleh 2 (dua) orang atau lebih dan masing-masing mempunyai legalitas sertipikat, atas kondisi seperti ini untuk memberikan perlindungan pada salah satu pihak maka harus mengajukan gugatan perdata di PTUN untuk menentukan sertipikat mana yang lebih berkompeten untuk di pertahankan, oleh karena itu dengan adanya penetapan dari Lembaga Peradilan bahwa salah satu sertipikat ganda tersebut telah di cabut dan di batalkan, sehingga tidak ada permasalahan hukum di kemudian hari yang berkaitan dengan keberadaan sertipikat tumpang tindih.

Tanpa adanya keberanian mengambil Langkah-langkah hukum untuk mempertahankan bukti kepemilikan maka kondisi seperti ini menimbulkan resiko buruk bagi pemilik termasuk juga dengan ahli warisnya, oleh karena itu penyelesaian melalui lembaga peradilan merupakan satu-satunya jalan yang paling efektif untuk menyelesaikan sertipikat ganda. Berbicara masalah perlindungan hukum terhadap pemegang hak milik atas sebidang tanah maka kita tidak bisa lepas dari legalitas kepemilikan tanah itu.

Berkaitan dengan sertipikat tumpang tindih maka sumber dari pada perlindungan hukum dalam pembuatan sertipikat tanah sudah nyata dan jelas ditentukan dalam peraturan PP 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah sehingga untuk mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum peraturan tersebut tidak bisa di simpangi dan harus di laksanakan ketentuannya secara benar, berkaitan dengan perlindungan hukum maka bila kita mengacu kepada peraturan perundang undangan sangatlah mudah tetapi dalam kenyatannya banyak pemohon yang memberikan informasi yang tidak benar kepada Lembaga yang berkompeten dalam membuat sertipikat dalam hal ni yaitu Badan Pertanahan Nasional. Dengan memberikan informasi yang tidak benar maka secara hukum pemohon sendiri yang menciptakan suatu kelemahan sehingga tidak terlindungi oleh suatu undang-undang.

Secara hukum apabila terjadi sengketa tanah menyangkut sertipikat yang berkaitan dengan legalitas sertipikat maka BPN mempunyai tanggung jawab atas pembatalan sertipikat yang di putus oleh Peradilan Tata Usaha Negara terhadap hal ini maka sudah secara nyata di atur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 Pasal 54 ayat (1) dan (2) Tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan.

Badan Pertanahan Nasional mempunyai beban secara nyata atas Putusan Peradilan Tata Usaha Negara berkaitan dengan produksi sertipikat sebagai alas hak bukti kepemilikan secara sah. Berkaitan dengan tanggung jawab di atas maka badan pertanahan nasional harus lebih selektif dan hati-hati dalam mengeluarkan produk hukum berupa SHM sehingga tidak ada peluang bagi pihak lain untuk melakukan gugatan perdata berkaitan dengan bukti kepemilikan, selama produk sertipikat di selesaikan dengan mekanisme secara tepat maka sangat sedikit timbulnya suatu gugatan yang dilakukan oleh masyarakat atas kepemilikan tanah khususnya sertipikat tumpang tindih.

Berbicara perlindungan hukum pemegang sertipikat tanah maka kedudukan hukumnya yaitu, para pihak harus membuktikan bahwa sertipikat atau hak milik merekalah yang paling benar karena menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata barang siapa yang mendalilkan memiliki suatu hak dan menyanggah hak orang lain wajib membuktikan apa yang di sanggahkan kepada mereka hal ini sesuai dengan Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Disini untuk membuktikan bahwa salah satu pihak pemegang sertipikat tumpang tindih tetap dilakukan secara hukum di PTUN karena PTUN mempunyai kewenangan mutlak dalam menentukan sah atau tidaknya suatu sertipikat yang di miliki oleh para pihak.

Badan Petanahan Nasional merupakan lembaga atau institusi di Indonesia yang diberikan kewenangan untuk mengemban amanat dalam mengelolah pertanahan. Dan pula pemerintah telah memperkuat peran dan posisi BPN yang secara khusus mengkaji dan menyelesaikan sengketa dan konflik pertanahan. BPN mempunyai upaya tindakan dalam sengketa pertanahan berdasarkan peraturan yang berlaku serta memperhatikan rasa keadilan dan menghormati hak dan kewajiban kepada masing-masing pihak.

Berikut beberapa tindakan BPN jika terdapat suatu pihak yang bersengketa seperti sertipikat tumpang tindih kepemilikan tanah :

1. Pihak yang bersengketa mendapatkan kesempatan untuk musyawarah yang di tengahhi oleh pihak BPN, dalam penyelesaian sengketa pertanahan melalui musyawarah syaratnya adalah bahwa sengketa tersebut bukan berupa penentuan tentang kepemilikan atas tanah yang dapat memberikan hak atau menghilangkan hak seseorang terhadap tanah sengketa, dan diantara pihak bersengketa memiliki kebaratan yang cukup erat serta masih menganut hukum adat setempat.

2. Pihak BPN memberikan jalan untuk menyelesaikan sengketa melalui jalur arbitrase. Jalur tersebut merupakan penyelesaian perkara oleh seorang atau beberapa arbiter (hakim) yang diangkat berdasarkan kesepakatan/persetujuan para pihak dan disepakati bahwa putusan yang diambil bersifat mengikat dan final. Dan penyelesaian sengketa perdata diluar peradilan umum yang terdapat dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (UU AAPS no. 30 tahun 1999) syarat utama yang harus dilakukan untuk dapat mempergunakan arbitrase sebagai penyelesaian sengketa adalah adanya kesepakatan yang dibuat dalam bentuk tertulis dan disetujui oleh para pihak. Jika telah tertulis suatu klausula arbitrase dalam kontrak atau suatu perjanjian arbitrase, dan pihak lain menghendaki menyelesaikan masalah hukumnya ke pengadilan, maka proses pengadilan harus ditunda sampai proses arbitrase tersebut diselesaikan dalam lembaga arbitrase. Dengan demikian pengadilan harus dan wajib mengakui serta menghormati wewenang dan fungsi arbiter.
3. Pihak BPN memberikan jalan untuk menyelesaikan sengketa melalui Pengadilan, sengketa pertanahan yang terkait sengketa kepemilikan diserahkan ke peradilan umum, terhadap sengketa keputusan BPN melalui PTUN dan sengketa menyangkut tanah wakaf diajukan ke Peradilan Agama. Berdasarkan penjelasan tentang spesifikasi dari lembaga penyelesaian sengketa baik lembaga litigasi dan lembaga non litigasi, sampai saat ini jelas bahwa semua cara itu tidak dapat menyelesaikan masalah sengketa pertanahan secara tuntas dalam waktu yang singkat, malah cenderung berlarut-larut.

Berdasarkan kasus yang diteliti dalam penelitian ini adalah tidak diterapkannya asas *contradictoire delimitatie* dalam pendaftaran tanah pertaman kali guna pensertipikatan tanah, hal tersebut sudah jelas akan mengakibatkan kerugian bagi salah satu pihak bahkan kepada beberapa pihak yang bersangkutan. Proses sengketa seperti ini akan membutuhkan pengukuran bidang tanah terutama dalam menentukan dan mengembalikan batas tanah sesuai apa yang seharusnya berdasarkan putusan pengadilan.

Menurut petunjuk teknis pengukuran dan Pemetaan Berbasis Mitigasi Resiko tahun 2021 mekanisme pengembalian batas tanah dibagi menjadi tiga tahapan, yaitu persiapan, pelaksanaan serta yang terakhir adalah pengolahan hasil pengukuran pengembalian batas. Masing-masing hal ini terdapat dalam petunjuk teknis yang merupakan penjabaran dari Peraturan Menteri Agrarian Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021. Petugas Ukur akan mendapatkan surat tugas pengukuran yang mana digunakan sebagai dasar bagi pelaksanaan pengukuran yang diadakan, Setelah mendapatkan surat tugas pengukuran maka petugas ukur akan mempersiapkan berkas permohonan pengembalian batas yang sudah di mohonkan oleh pemilik tanah dan petugas ukur akan menyiapkan alat ukur yang akan digunakan dalam pengukuran pengembalian batas atau rekonstruksi batas.

Akibat hukum yang timbul dari pengukuran ulang untuk pengembalian batas ini sangatlah beragam, salah satunya memberikan kepastian apabila luas tanah awal dengan luas tanah setelah di lakukan pengukuran ulang pengembalian batas terjadi selisih, selain itu penggunaan alat ukur pada saat pengembalian batas yang berbeda antara pengukuran awal dengan pengukuran pengembalian batas bisa menjadi penyebab selisih luas tanah. Hal ini juga di jelaskan dalam Petunjuk Teknis Pengukuran dan Pemetaan Berbasis Mitigasi Resiko tahun 2021 dimana setiap alat ukur harus sering di kalibrasi untuk memenuhi standar yang di rekomendasikan oleh pejabat yang berwenang.

Upaya yang dilakukan untuk mendapatkan kepastian hukum sebagai bentuk dari tanggung jawab yang diberikan oleh BPN dalam proses atau prosedur pendaftaran tanah adalah satu diantaranya dengan melakukan pengukuran dan pemetaan bidang tanah untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik, sebagaimana ketentuan Pasal 14 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa “Kegiatan pengukuran dan pemetaan meliputi:

1. Pembuatan peta dasar pendaftaran
2. Penetapan batas bidang-bidang tanah
3. Pengukuran dan pemetaan bidang tanag dan pembuatan peta Pendaftaran
4. Pembuatan daftar tanah
5. Pembuatan surat ukur.

Kemudian disebutkan bahwa permohonan pengukuran bidang tanah diajukan dalam rangka antara lain:

1. Persiapan permohonan hak baru
2. Pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah
3. Pengembalian batas
4. Penataan batas dalam rangka konsolidasi tanah
5. Inventarisasi pemilikan dan penguasaan tanah dalam rangka pengadaan tanah bagi pembangunan dan kepentingan umum sesuai ketentuan undang-undang.
6. Permohonan pengukuran untuk objek yang menjadi perkara pengadilan dan/atau melaksanakan putusan pengadilan
7. Lain-lain dengan persetujuan pemegang hak.

Penerbitan Sertipikat atas tanah harus terlebih dahulu dilakukan kesepakatan batas, yaitu penetapan batas-batas bidang tanah yang dilakukan oleh pemilik tanah dan para pemilik tanah yang berbatasan. Sebelum proses pengukuran dilaksanakan, terlebih dahulu harus dipastikan bahwa tanda batas telah erpasang pada setiap sudut bidang tanah yang akan diukur. Pemegang atau pemilik tanah memiliki kewajiban memasang dan memelihara tanda batas bidang tanahnya sebagaimana telah ditegaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kewajiban memasang atau memelihara tanda batas yang telah ada dimaksudkan untuk menghindari terjadinya perselisihan atau sengketa mengenai tanda batas dengan para pemegang hak atas tanah yang berbatasan (Nadir, 2013:19).

Pemasangan tanda batas ini harus disaksikan oleh pejabat atau aparat yang mengetahui atau memiliki data mengenai siapa-siapa pemilik tanah yang berbatasan. Data ini dimiliki oleh Kepala Desa atau Kelurahan, oleh karena itu pelaksanaan asas ini wajib disaksikan oleh aparat desa atau kelurahan. Maka seyogyanya patok tanda batas tidak diberi tulisan BPN (Badan Pertanahan Nasional) karena patok tersebut bukan dipasang oleh BPN dan bukan milik BPN.

Berdasarkan Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 dan Pasal 21 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Negara Nomor 3 Tahun 1997 bahwa pendaftaran hak atas Tanah dilaksanakan dengan kegiatan antara lain pengukuran di mana pengukuran ini dilaksanakan apabila telah ada tanda tanda batas pada bidang tanah yang diukur. Tidak adanya tanda-tanda batas sebagaimana disebutkan, menunjukkan bahwa penertiban sertipikat-sertipikat dilaksanakan atas dasar yang kurang lengkap, tidak cermat dan tidak teliti. Akibat tidak diterapkannya asas Umum Pemerintahan yang Baik (*Algeme Beginzedvan Behoulijk Bestrus/General Prinsple Of Good Administrasion*) dari dari pihak yang bersangkutan, maka hal ini menyebabkan terjadinya tumpang tindih.

Setiap sertipikat tanah yang dibuat pasti membutuhkan adanya kepastian hukum untuk memberikan jaminan bahwa hukum telah dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya. Kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabile terhadap tindakan sewenang-wenang yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.

Kepastian hukum jika muncul sertipikat tanah yang tidak menerapkan asas *contradictoire delimitatie* yang menyebabkan sertipikat ganda atau tumpang tindih. Sertipikat ganda tidak dapat memberikan kepastian hukum dalam pendaftaran tanah karena sertipikat seharusnya menjadi alat pembuktian yang sempurna, ketika terjadi tumpang tindih atau sertipikat ganda Badan Pertanahan Nasional tidak dapat menguji secara materi sertipikat mana yang benar secara administrasi atau prosesnya hal tersebut harus dibuktikan melalui uji materi di pengadilan (Martni, 2024).

Menurut Fence M. Wantu, hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak lagi dapat dijadikan pedoman perilaku bagi semua orang. Sama halnya dengan sertipikat tanah yang diterbitkan oleh BPN, pihak pemegang sertipikat hak atas tanah mutlak membutuhkan kepastian hukum dari sertipikat tersebut, karena memang pendaftaran tanah di Indonesia dilakukan dengan tujuan, yaitu sebagai berikut:

1. 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.

2. 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.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Salah satu dari Tata Tertib Pertanahan diatas lebih adalah Tertib Administrasi Pertanahan. Adanya pencapaian tertib administrasi pertanahan akan menciptakan suasana yang menjamin terlaksananya pembangunan yang dilaksanakan baik oleh swasta maupun pemerintah. Dengan meningkatkan pelayanan dan kerjasama baik antara Pemohon, PPAT maupun Kantor Pertanahan maka tercipta kelancaran pelayanan yang cepat, mudah dan murah sehingga terjangkau oleh masyarakat, meningkatkan daya guna dan hasil guna serta bermanfaat bagi masyarakat.

Pengurusan tanah ini di maksudkan untuk membuat sertipikat tanah yang tujuan dilakukannya berdasarkan Pasal 3 PP 24 tahun 1997 salah satunya adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Jika ditelaah ada dua indikator yang ingin dicapai oleh pasal tersebut sebagai salah satu tujuan dari dilakukannya pendaftaran tanah, yaitu; kepastian hukum dan perlindungan hukum. Pada dasarnya hubungan antara kepastian hukum hak atas tanah dengan perlindungan hukum dapat disimpulkan bahwa kepastian hukum itu adalah sarana untuk memperoleh perlindungan hukum (Martni, 2024).

Sekarang ini masih terdapat masyarakat yang tidak memasang patok tanda batas pada setiap sudut bidang tanah sebelum dilakukannya pengukuran, dan bahkan pada saat pengukuran bidang dilakukan terdapat beberapa pemilik tanah yang tidak hadir untuk menunjukkan batas bidang tanahnya atau sekedar untuk menyaksikan dan menandatangani persetujuan batas bidang tanah pada gambar ukur dibawa oleh petugas ukur.

Gambar ukur yang di maksud adalah data otentik perihal objek hak, karena di Gambar Ukur tercantum besaran pengukuran dan pengikatan, serta persetujuan batas bidang tanah dari pihak yang berkepentingan dengan bidang tersebut, yaitu pihak yang menguasai dan para pihak yang berbatasan dengan bidang tanah tersebut, sehingga jika sewaktu-waktu terjadi persengketaan batas bidang tanah yang sudah didaftar (bersertifikat) dapat dilaksanakan pengembalian batas berdasarkan data ukuran sebagaimana tercantum di Gambar Ukur (Martni, 2024).

Di samping juga Gambar Ukur dapat dijadikan dokumen untuk menguatkan bukti hak jika terjadi sengketa hak kepemilikan tanah, karena di dokumen tersebut tercantum pengakuan/persetujuan batas dengan para pihak yang berbatasan. Secara teknis, Gambar Ukur yang dibuat di lapangan sewaktu pengukuran bidang tanah dilaksanakan merupakan dokumen otentik yang menerangkan objek hak, yaitu meliputi dimensi, orientasi, batas-batas bidang, dan letak bidang tanah, baik relatif maupun absolut. Secara teknis, Gambar Ukur yang dibuat di lapangan sewaktu pengukuran bidang tanah dilaksanakan merupakan dokumen otentik yang menerangkan objek hak, yaitu meliputi dimensi, orientasi, batas-batasbidang, dan letak bidang tanah, baik relatif maupun absolut.

Untuk mewujudkan kepastian hukum terhadap objek tanah pada kegiatan pendaftaran tanah, maka dalam konsep kesadaran hukum sebagaimana diuraikan di atas memandang bahwa pemasangan patok tanda batas pada setiap sudut bidang tanah adalah merupakan kewajiban yang seharusnya dilakukan oleh pemilik tanah sehingga bila tidak dilakukan, maka pemilik tanah akan kehilangan kesempatan untuk membuktikan dan mempertahankan haknya atas batas bidang tanah yang dikuasai dan dimilikinya. Sebaliknya, memasang patok tanda batas yang tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya untuk maksud dan tujuan tertentu adalah merupakan suatu perbuatan yang tidak seharusnya dilakukan oleh pemilik suatu bidang tanah sebab akan merugikan pihak lain yaitu tetangga batas bidang tanahnya.

Perselisihan hukum terkait sengketa batas masih dimungkinkan terjadi sekalipun telah terjadi kesepakatan dan persetujuan batas-batas tanah oleh tetangga batas. Hal tersebut disebabkan oleh sistem pendaftaran tanah Indonesia yang menganut sistem negatif bertendensi positif, artinya segala apa yang tercantum dalam buku tanah dan sertipikat hak atas tanah berlaku sebagai tanda bukti yang kuat sampai dapat dibuktikan suatu keadaan sebaliknya (tidak benar).

Pasal 19 UUPA menentukan bahwa untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah, telah ditentukan adanya keharusan untuk melaksanakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia. Sebagai tindak lanjut dari pada hal tersebut, dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang

Pendaftaran Tanah, yang kemudian digantikan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Sejatinya asas *contradictoire delimitatie* wajib dilaksanakan pada tahap pengukuran bidang tanah dan menjadi syarat mutlak dalam poses pendaftaran tanah tanpa memandang melalui program apa pendaftaran tersebut dilaksanakan. Sebab pada dasarnya pendaftaran tanah dilakukan untuk menjamin kepastian hukum, pendaftaran tanah diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dan pemerintah, sebab pada dasarnya pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Prosedur yang baik sangat diharapkan oleh semua pihak dalam proses pengukuran tanah agar terbebas dari sengketa di kemudian hari, tetapi hal tersebut bukanlah perihal mudah karena terdapat beberapa faktor kendala dari susahya diterapkan asas ini sebagai asas untuk mencapai kepastian hukum yakni susahya mempertemukan pihak-pihak atau menghadirkan tetangga batas tanah pada saat proses pengukuran, susahya untuk menentukan jadwal tim pengukur dari pihak BPN yang sulit di prediksi karena adanya keterbatasan dari jumlah pegawai/SDM sedangkan tanah yang dimohonkan untuk diukur sangat banyak (menjadi masalah karena belum sepadan antara jumlah pekerjaan dengan jumlah SDM), tidak adanya itikad baik atau kejujuran dari masing-masing pihak yang berbatasan pada saat proses pengukuran tanah (Martni, 2024).

Berdasarkan ketentuan tersebut dapat dikatakan bahwa pengembalian batas dapat dilaksanakan. Salah satu bentuk perlindungan hukum yang akan didapatkan bagi para pihak apabila pihak BPN tidak menerpakan asas *contradictoire delimitatie* dalam pendaftaran tanah tersebut adalah mendapatkan pengembalian batas tanah apabila dikemudian hari telah dibuktikan melalui proses peradilan. Mengenai pengembalian batas tanah kepada pihak yang berhak telah sesuai dengan dasar hukum yang sesuai dengan syarat administrasi dan prosedur yang berlaku.

Tidak diterapkannya asas *contradictoire delimitatie* dalam pendaftaran tanah akan menyebabkan sengketa di kemudian hari bagi beberapa pihak yang akan bersinggungan dengan BPN, maka dari itu tujuan utama dari penyelesaian sengketa oleh BPN adalah untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum mengenai penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah. Selain itu salah satu kewajiban yang dilakukan oleh pihak BPN setelah menerima laporan dari pihak yang menang dalam proses pengadilan mengenai sertipikat yang tumpang tindih adalah melakukan pengembalian batas tanah yang sebenarnya.

4. Kesimpulan

Berdasarkan analisis yang dilakukan, dapat disimpulkan bahwa tidak diterapkannya asas *contradictoire delimitatie* dalam proses pengukuran dan pendaftaran tanah dapat mengakibatkan hilangnya kepastian hukum, timbulnya cacat hukum pada sertifikat, serta potensi sengketa batas tanah di masa depan. Untuk meningkatkan penerapan asas ini, BPN perlu mengambil beberapa langkah strategis: 1) Melakukan sosialisasi intensif kepada masyarakat tentang pentingnya kehadiran dan persetujuan tetangga batas saat pengukuran, 2) Meningkatkan koordinasi dengan pemerintah desa/kelurahan untuk memfasilitasi kehadiran para pihak, 3) Menerapkan sanksi administratif bagi pemohon yang tidak menghadirkan tetangga batas, 4) Memanfaatkan teknologi seperti penjadwalan online dan notifikasi digital untuk memudahkan koordinasi, serta 5) Meningkatkan jumlah dan kompetensi petugas ukur. Penelitian ini memiliki keterbatasan dalam hal cakupan geografis dan jumlah kasus yang dianalisis. Untuk penelitian selanjutnya, disarankan untuk memperluas cakupan wilayah, melakukan studi komparatif antar daerah, serta menganalisis efektivitas penerapan teknologi dalam mendukung asas *contradictoire delimitatie*. Selain itu, penelitian mendalam tentang faktor-faktor sosial budaya yang mempengaruhi kepatuhan masyarakat terhadap asas ini juga dapat memberikan wawasan berharga untuk perbaikan kebijakan di masa depan.

Bibliografi

- Arifani, R. (2022). *Asas contradictoire delimitatie dalam penetapan batas bidang tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah*. Universitas Lambung Mangkurat Repository.
- Arisaputra, M. I. (2013). Penerapan prinsip-prinsip good governance dalam penyelenggaraan reforma agraria di Indonesia. *Yuridika*, 28(2), 188-216.

- Baiq, U. (2019). *Implementasi asas kontadiktur delimitasi dalam pelaksanaan pengukuran bidang tanah (Studi kasus di Kantor Pertanahan Kota Mataram)*. Universitas Mataram.
- Dewi, N. M., & Wiratmanto, W. (2018). *Buku ajar pengantar ilmu hukum*. UMY Press.
- Hadjon, P. M. (1987). *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*. Surabaya: PT. Bina Ilmu.
- Martini, Y. (2024, October 8). *Wawancara dengan Koordinator di Seksi Survey dan Pemetaan, Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan Kota Bogor*.
- Mintaraningrum, Y. (2015). *Aspek Kepastian Hukum Dalam Penerbitan Sertifikat Hak Tanah (Analisis Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor Putusan PTUN Nomor 24/G/TUN/2000/PTUN. Smg)* (Doctoral dissertation, Sebelas Maret University).
- Muchsin. (2003). *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*. Surakarta: Universitas Sebelas Maret Press.
- Nadir, F. (2013). *Penerapan asas contradictoire delimitatie pada pendaftaran tanah sistematis melalui kegiatan land management and policy development program (LMPDP) di Kota Makassar*. Universitas Hasanuddin.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Prakoso, D., & Budiman, A. P. (1985). *Eksistensi PRONA sebagai pelaksanaan mekanisme fungsi agraria*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Sulistiyowati, D. (2012). *Penyelesaian sengketa tanah akibat sertipikat ganda di Kelurahan Mangunharjo Kecamatan Tembalang* (Thesis). Universitas Diponegoro, Semarang.
- Sutedi, A. (2012). *Sertifikat hak atas tanah*. Sinar Grafika
- Soeroso, R. (2021). *Pengantar ilmu hukum* (Cetakan ke-21). Jakarta: Sinar Grafika.