



Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Sertifikat Hak Atas Tanah Ditinjau Dari Asas *Contradictoire Delimitatie*

Alfin Mochammad Akbar^{1*}, Eman Suparman², Betty Rubiati³

¹ Universitas Padjadjaran, Bandung, Indonesia, alfinmochakbar@gmail.com

² Universitas Padjadjaran, Bandung, Indonesia, eman@unpad.ac.id

³ Universitas Padjadjaran, Bandung, Indonesia, betty.rubiati@unpad.ac.id

*Corresponding Author: alfinmochakbar@gmail.com

Abstrak: Pendaftaran tanah merupakan program pemerintah dengan tujuan untuk menjamin kepastian hukum subjek dan objek hak atas tanah dengan diterbitkannya sertifikat, namun pada kenyataannya seringkali ditemukan adanya keterangan yang tidak benar terkait data fisik maupun data yuridis yang mengakibatkan terjadinya suatu bidang tanah yang tumpang tindih. Tujuan penelitian ini untuk mendapatkan gambaran penerapan asas *contradictoire delimitatie* dalam pendaftaran tanah dan mendapatkan gambaran tindakan hukum untuk menyelesaikan sengketa akibat adanya sertifikat hak atas tanah yang tumpang tindih berdasarkan asas *contradictoire delimitatie*. Metode Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif. Spesifikasi Penelitian ini bersifat deskriptif analitis. Tahap penelitiannya yaitu studi kepustakaan dan lapangan. Metode analisis data dalam penelitian ini adalah metode analisis yuridis kualitatif, karena data yang diperoleh melalui penelitian lapangan maupun penelitian kepustakaan disusun sistematis. Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan bahwa, penerapan asas *contradictoire delimitatie* sebagai dasar adanya kepastian hukum dengan didasarkan atas kesepakatan para pihak yang berkepentingan terhadap letak batas tanah yang bersangkutan dengan dipasangnya patok atau tanda bata oleh pemilik yang bersangkutan.

Kata Kunci: Asas *Contradictoire Delimitatie*, Tumpang Tindih

Abstract: Land registration is a government program with the aim of ensuring legal certainty regarding the subject and object of land rights by issuing certificates, but in reality, incorrect information is often found regarding physical data and juridical data which results in overlapping land plots. The aim of this research is to get an overview of the application of the *contradictoire delimitatie* principle in land registration and to get an overview of legal action to resolve disputes resulting from overlapping land title certificates based on the *contradictoire delimitatie* principle. This research method uses a normative juridical approach. Specifications: This research is descriptive analytical in nature. The research stage is literature and field study. The data analysis method in this research is a qualitative juridical analysis method, because the data obtained through field research and library research are arranged systematically. Based on the research results, it shows that the application of the principle of *contradictoire delimitatie* as the basis for legal certainty is based on the agreement of the interested parties regarding the location of the land boundaries in question with the installation of stakes or brick signs by the owner concerned.

Keyword: Principle of *Contradictoire Delimitatie*, Overlap

PENDAHULUAN

Pada saat ini kebutuhan akan tanah meningkat dengan seiring bertambahnya jumlah penduduk dan Indonesia merupakan negara yang mempunyai kekayaan sumber daya alam yang sangat melimpah seperti kekayaan laut, tanah yang sangat luas dan kekayaan lainnya yang terkandung didalam bumi Indonesia. Salah satu kekayaan sumber daya alam Indonesia ialah tanah memiliki peran yang signifikan dalam kehidupan bangsa Indonesia dan pembangunan nasional yang berkesinambungan untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945. Undang Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) yang berbunyi “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”, dapat diketahui atas dasar hal tersebut, yang menjadi tujuan utama dalam pemanfaatan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya yaitu untuk kemakmuran rakyat.¹ Dalam hal ini pemerintah mempunyai peranan penting untuk membangun Masyarakat yang adil dan makmur khususnya dalam bidang pertanahan.

UUPA pada Pasal 5 menjelaskan bahwa hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama. UUPA mengakui hukum adat sebagai salah satu sumber hukum pertanahan di Indonesia. Indonesia merupakan negara yang terdiri atas beribu pulau yang memiliki sumber daya alam yang sangat berharga dimana keseluruhan itu semestinya digunakan untuk mewujudkan kesejahteraan bangsa dan negara. Hal tersebut sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang Undang Dasar 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945) yang secara konstitusional memberikan landasan hukum tentang penggunaan bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya yang dikuasi oleh negara untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.² Kemudian ketentuan dalam Pasal 1 ayat (2) UUPA bahwa pemanfaatan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya ditujukan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Indonesia.

Dalam rangka untuk menjamin kepastian hukum khususnya mengenai hak hak atas tanah maka dilakukannya pendaftaran tanah yang disebutkan dalam UUPA Pasal 19 ayat (1) jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Pasal 3 disebut bahwa dilakukannya pendaftaran tanah untuk memberikan suatu kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas tanah.

Pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan terhadap pemegang hak atas tanah didalam UUPA bunyi Pasal 19 tersebut dilaksanakan tidak hanya kewajiban dari Pemerintah, sebagaimana dituangkan dalam Pasal 5 PP Nomor 24 Tahun 1997, akan tetapi juga merupakan kewajiban pemegang hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 23 ayat (1); Pasal 32 ayat (1); Pasal 38 ayat (1) UUPA, dimana setiap adanya suatu peralihan, penghapusan dan pembebanan maka para pemegang Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan wajib melakukan pendaftaran tanah. Pemegang hak atas tanah mempunyai kewajiban untuk aktif melakukan pendaftaran tanah, jika ada perubahan baik fisik maupun yuridis berkaitan dengan hak atas tanah yang dimilikinya, agar dapat melindungi dirinya atas kepemilikan hak atas tanahnya.

Sertifikat merupakan alat bukti yang kuat dimaksudkan adalah bahwa apa yang dituangkan dalam sertifikat dianggap benar sepanjang tidak ada alat bukti yang membuktikan sebaliknya. Ini berarti bahwa sertifikat bukan satu-satunya alat bukti pemilikan hak atas tanah

¹ Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2008, hlm. 50.

² Bachtiar Effendie, *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*, Bandung: Alumni, 1993), hlm. 5.

menurut UUPA.³ Data fisik yang tertuang dalam Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tersebut sangat diperlukan dalam kepastian hukum mengenai objek pendaftaran tanah. Pengukuran terhadap bidang-bidang tanah dilakukan terlebih dahulu untuk mendapatkan data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah.

Pengumpulan data fisik dengan melakukan pengukuran terhadap bidang tanah dilakukan oleh petugas ukur pada Kantor Pertanahan. Sebelum pengukuran dilakukan, bidang-bidang tanah tersebut ditetapkan letak dan batas bidang tanah menurut keperluannya, ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan dengan diterapkannya Asas *Contradictoire Delimitatie*.⁴

Namun sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan pada kenyataannya masih mengandung kelemahan menyangkut kepastian hukum atas haknya karena masih dapat dipermasalahkan oleh subyek hukum lain baik secara personal maupun berkelompok (masyarakat). Seringkali ditemukan adanya keterangan yang tidak benar terkait data fisik dan data yuridis atas suatu bidang tanah yang mengakibatkan terjadinya adanya sertifikat tumpang tindih (*overlapping*) atau tumpang tindih letak tanah baik sebagian ataupun seluruhnya baik dengan hak atas tanah seperti hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai maupun hak pengelolaan.⁵

Seperti halnya kasus yang terjadi di Kabupaten Tasikmalaya sertifikat hak atas tanah ini berawal dari tanah yang telah bersertifikat dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.00046/Cigunung dengan Situasi Gambar No.3813/1990 dengan luas 24.980 m² Desa Cigunung Kecamatan Parungponteng (d/h Cibolang) Kabupaten Tasikmalaya tercatat atas nama Oman Tirtalaksana dh. Oey Tjong Kway, dengan sejarah kepemilikan pertamanya itu dari Sertipikat hak milik No.46 Desa Cigunung blok Batulawang Gambar Situasi tanggal 17 November 1990 No. 3813/1990 Luas 24.980 m² asal persil konversi milik adat C. 15.1585 seb.ps.No.273 d/IV nama pemegang hak pertama adalah Mansur terbit pada 21 November 1990. Dalam hal ini Tuan Mansur Telah menjual berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 13 Juni 1991 No. 23/PPAT/cbl/1991, dibuat oleh Lili Suyatman camat selaku PPAT wilayah kecamatan Cibalong. Tanggal pendaftaran 21 Agustus 1991 No. 3818 No. 3325 Nama Pemegang Hak sebagai Pembeli yaitu Oman Tirtalaksana dh. Oey Tjong Kway dan telah dilakukan Balik nama Sertipikat.

Sertifikat hak atas tanah milik Tuan Oman Tirtalaksana menjaminkan objek tanah tersebut kepada PT. Bank Danamon Indonesia, berdasarkan akta Hipotik tanggal 15 Februari 1996 No. 17/1/cbl/1996 yang dibuat oleh Harry Kristianto, SH. Notaris selaku PPAT wilayah kecamatan yang ada di kabupaten DT.II Tasikmalaya yaitu PT. Bank Danamon Indonesia berkedudukan di Jakarta atas Utang PT. Grand Marmer Nusantara yang berkedudukan di Bandung. Beberapa tahun kemudian Tuan Oman Tirtalaksana bersepakat dengan Tuan Ardian Fernata terkait akta Jual Beli Piutang dan akta Pengalihan Piutang dimana Tuan Oman Tirtalaksana telah menyelesaikan segala permasalahan pengalihan utang dengan memberikan/menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 46 Desa Cigunung untuk dibalik nama atas nama Ardian Fernata dengan Surat Keterangan/Pernyataan tertanggal 9 Desember 2023.

Pada saat proses balik nama dari Tuan Oman Tirtalaksana ke atas nama Ardian Fernata, sertifikat Hak Milik No. 46 Desa Cigunung tersebut diketahui adanya tumpang tindih (*Overlapping*) atas objek tanah yang sama dengan sertifikat Hak Milik (SHM)

³ Christiana Tri Budhayati, "Jaminan Kepastian Kepemilikan Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pendaftaran Tanah Menurut UUPA", *Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum*, volume 2 Nomor 2, April 2018, hlm. 130.

⁴ Ni Wayan Ari Susanti, I Gusti Ayu Dike Widhyaastuti, "Pelaksanaan Asas "Contradictoire Delimitatie" Dalam Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sporadik Di Kantor Pertanahan Kabupaten Bangli", *Kertha Negara: Journal Ilmu Hukum*, Vol. 05, no. 01, Januari 2017, hlm. 2.

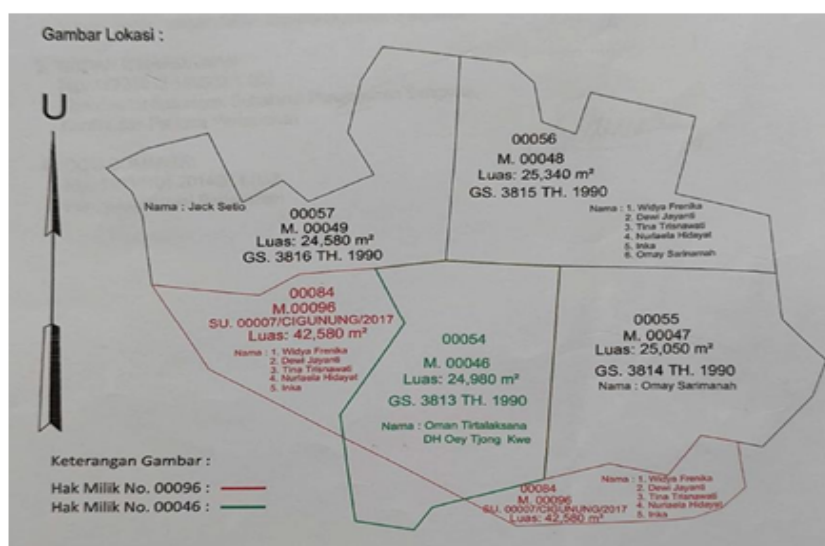
⁵ B.Belladina*, Y.Pujiwati, B.Rubiati, "Kepastian Hukum Produk Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptl) Terkait Tumpang Tindih Sertifikat (*Overlapping*) Serta Penerapan Asas itikad Baik Dalam Penguasaan Dan Pemanfaatan Lahan Overlap", *Jurnal Ilmiah Sosial dan Humaniora*, Vol. 1 No. 1 Juni 2021: 119-130.

No.0096/Cigunung dengan Surat Ukur No.00007/Cigunung/2017 luas 42.580 m² Desa Cigunung Kecamatan Parung Ponteng (d/h Cibalong) Kabupaten Tasikmalaya tercatat atas nama 1. Nurlaela Hidayah, 2. Tina Trisnawati, 3. Dewi Jayanti, 4. Widya Frenika, 5. Inka. Berdasarkan hal tersebut pemilik sertifikat Hak Milik (SHM) No. 46 yaitu Tuan Oman Tirtalaksana yang telah di beli oleh Ardian Fernata selaku penggugat mengajukan keberatan secara administrasi terhadap pemilik sertifikat Hak Milik No. No.0096/Cigunung berdasarkan surat Keberatan Administrasi tertanggal 29 November 2023 yang diterima oleh pemilik yaitu Nurlaela Hidayah, Tina Trisnawati, Dewi Jayanti, Widya Frenika, Inka tertanggal 4 Desember 2023 akan tetapi sampai saat ini tidak ada jawaban atau keterangan apapun.

Demikian dikarenakan tidak adanya jawaban dari Nurlaela Hidayah, Tina Trisnawati, Dewi Jayanti, Widya Frenika, Inka, maka Ardian Fernata selaku pembeli sertifikat Hak Milik No. 46 Desa Cigunung atas nama Tuan Oman Tirtalaksana mengajukan gugatan ke Pengadilan atas objek sengketa sertifikat Hak Milik (SHM) No.0096/Cigunung dengan Surat Ukur No.00007/Cigunung/2017 luas 42.580 m² Desa Cigunung Kecamatan Parung Ponteng (d/h Cibalong) Kabupaten Tasikmalaya tercatat atas nama 1. Nurlaela Hidayah, 2. Tina Trisnawati, 3. Dewi Jayanti, 4. Widya Frenika, 5. Inka, yang mengandung cacat administrasi karena:

1. Karena data tanah tersebut tidak sesuai dengan data fisik dan data yuridis seperti diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor : 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam pasal 31 yang menegaskan bahwa : “Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 30 ayat (1)”;
2. Sertifikat Hak Milik (SHM) No.46 Tahun 1990 telah terbit terlebih dahulu dan sebagai pemilik pertama adalah Mansur yang berasal dari tanah adat yang telah dijual kepada Tuan Oman Tirtalaksana sebagaimana telah dipasang hipotik oleh Bank Danamon;
3. Sedangkan sertifikat Hak Milik (SHM) No. 96 terbit tahun 2017 yang langsung mencaplok lokasi penggugat dalam hal ini Tuan Oman Tirtalaksana yang telah di beli oleh Ardian Fernata, tanpa melalui proses peraturan dan prosedur yang sebenarnya.

Sehubungan mengenai tumpang tindih tersebut dikuatkan dengan acuan gambar dari hasil penelitian oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tasikmalaya sebagai berikut:



Sumber: Kantor Pertanahan Kabupaten Tasikmalaya

Tumpang tindih (overlapping) tersebut membuat ketidakpastian hukum terhadap sertifikat tersebut. Berdasarkan hal tersebut maka perlunya penetapan batas tanah yang sesuai dengan asas *contradictoire delimitatie*, yang menjelaskan penatapan batas tanah yang bersangkutan, kesepakatan para pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan para

pemegang hak atas yang berbatasan, dengan tujuan agar sertifikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan itu sesuai kenyataan dan memberikan kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanahnya.

Penelitian ini membahas dua permasalahan, yang pertama mengenai bagaimanakah penerapan asas *contradictoire delimitatie* dalam pendaftaran tanah pasca berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan proses peralihan Hak Atas Tanah dan yang kedua yaitu penyelesaian sengketa akibat adanya sertifikat hak atas tanah yang tumpang tindih tersebut.

METODE

Metode untuk membuat kesimpulan dari hasil penelitian yang sudah terkumpul menggunakan metode analisis yuridis kualitatif, karena data yang diperoleh melalui penelitian lapangan maupun penelitian kepustakaan disusun sistematis yuridis yaitu bertitik tolak pada peraturan perundang-undangan yang ada sebagai hukum positif, sedangkan penelitian ini merupakan penelitian kualitatif dimaksudkan sebagai analisis data yang bertitik tolak pada penemuan asas dan informasi untuk mengetahui keterkaitannya dengan permasalahan pokok sehingga dapat ditarik suatu kesimpulan yang objektif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Penerapan Asas *Contradictoire Delimitatie* Dalam Pendaftaran Tanah Pasca Berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Dan Proses Peralihan Hak Atas Tanah

Pada saat ini kebutuhan akan tanah semakin meningkat, baik sebagai tempat bermukim maupun tempat kegiatan lain sehubungan dengan hal meningkatnya akan jaminan kebutuhan hukum di bidang pertanahan. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menentukan agar diadakan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum yang diatur dalam peraturan pemerintah yang dalam hal ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang sampai pada saat ini menjadi dasar kegiatan pendaftaran tanah di Indonesia. Dalam kegiatan tanah tersebut salah satu bentuk dari implementasi akan peraturan atau kegiatan dari pendaftaran tanah tersebut yaitu adanya tanda bukti atas tanah yaitu berupa sertifikat.

Pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 19 UUPA yang menentukan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah. Oleh karena itu pendaftaran tanah merupakan kegiatan yang harus dilaksanakan pemerintah secara terus menerus dalam rangka menginventarisasikan data yang terkait dengan hak atas tanah menurut UUPA dan Peraturan Pendaftaran Tanah itu sendiri.

Dalam praktiknya sehubungan dengan kegiatan pendaftaran tanah tersebut sering kali masih terjadi suatu hal yang menyebabkan pendaftaran tanah tersebut menjadi suatu permasalahan, seperti adanya sertifikat cacat hukum yang terjadi di masyarakat, penerbitan dua atau lebih sertifikat tanah terhadap sebidang tanah yang sama yang dalam hal ini disebut sertifikat ganda atau tumpang tindih, sehingga menyebabkan ketidakpastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Berdasarkan hasil wawancara menurut Dadan D. Darmawan selaku Koordinator kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan/Penata Pertanahan Pertama Kantor Pertanahan Kabupaten Tasikmalaya penyebab terjadinya sertifikat tumpang tindih ialah:

1. Sertifikat yang belum dilakukan plotting/pemetaan secara digital;
2. Adanya pemalsuan atau manipulasi data oleh pihak yang berkepentingan untuk memperoleh keuntungan dari tanah miliknya;
3. Pemetaan terdahulu pada sertifikat masih dilakukan secara manual;

4. Tidak semua pegawai Badan Pertanahan mengetahui data mengenai peta pendaftaran, pemekaran mengenai wilayah tersebut;
5. Biasanya pada pengecekan sertifikat lama belum terdapat catatan, sehingga dibutuhkan pemetaan atau plotting.

Dalam kegiatan pendaftaran tanah tersebut sebelum keluarnya sertifikat akan tanah tersebut, akan dilakukan pengukuran tanah sesuai dengan Pasal 18 PP Pendaftaran Tanah atas suatu bidang tanah, dengan menetapkan batas-batas sebidang tanah yang bersangkutan dan memasang tanda batas pada setiap sudut tanah yang seharusnya penetapan tersebut berdasar pada asas *contradictorie delimitatie*.

Asas *Contradictoire Delimitatie* adalah merupakan batas-batas tanah yang ditetapkan atas dasar persesuaian pendapat antara para pemilik tanah-tanah yang berbatasan.⁶ Asas *Contradictoire Delimitatie* merupakan suatu asas yang menghendaki bahwa setiap bidang tanah yang hendak diukur harus disaksikan dan disetujui batas-batasnya agar tidak terjadi kesalahan batas tanah yang diukur adalah batas tanah yang sebenarnya.⁷ Dimana penerapan atas asas *contradictorie delimitatie* merupakan salah satu bentuk jaminan untuk kepastian hukum hak atas tanah terutama untuk kepastian berupa luas tanah, letak tanah mengenai objek dalam hak atas tanah tersebut.

Asas *contradictorie delimitatie* apabila dikaitkan dengan PP Pendaftaran Tanah maka penerapan atas asas tersebut yaitu berkaitan dengan menjamin suatu kepastian hukum hak atas tanah terutama kepastian mengenai objek hak atas tanah itu sendiri. Hal ini juga karena berkaitan dengan kepastian akan luas tanah, letak tanah, serta batas tanah yang bersangkutan atau para pihak yang hendak mendaftarkan atau sudah mendaftarkan tanahnya, sehingga hal tersebut bertujuan untuk pemegang hak atas tanah itu sendiri agar merasa terlindungi dan aman mengenai status kepemilikan tanahnya. Asas *contradictorie delimitatie* juga berkaitan dengan Pasal 19 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah bahwa pendaftaran tanah itu meliputi:

1. Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah.
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pasal 19 UUPA mengenai pendaftaran tanah tersebut dengan ini secara jelas mengharuskan untuk melakukan pendaftaran tanah, dimana dengan adanya pendaftaran tanah tersebut menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah di seluruh Indonesia, dengan tindak lanjut dari UUPA tersebut maka diatur lah pendaftaran tanah dengan PP Pendaftaran Tanah yang mengatur secara jelas dan rinci. Selain itu dalam Pasal 19 UUPA tersebut diketahui bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dengan cara yang sederhana dan mudah dimengerti untuk dilakukan oleh rakyat Indonesia.

Penerapan asas *contradictorie delimitatie* setelah berlakunya PP Pendaftaran Tanah, khususnya dalam Pasal 18 dapat disimpulkan bahwa penerapan asas *contradictorie delimitatie* dalam pendaftaran tanah bahwa seharusnya sudah sesuai dan memadai dengan dikeluarkannya PP Pendaftaran Tanah, bahwa dalam Pasal 18 tersebut merupakan penyempurnaan aturan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 terutama Pasal 3 ayat (4) yang menetapkan bahwa yang perlu hadir dan mendatangi saat penentuan batas tanah adalah petugas Jawatan Pendaftaran Tanah beserta anggota, namun di dalam Pasal 11 ayat (2) dalam surat ukur harus memuat pula orang-orang yang menunjukkan batas batasnya. Dan di dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah Pasal 19 ayat (1) Jika dalam penetapan batas bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) tidak diperoleh kesepakatan antara pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dengan pemegang hak atas tanah pengukuran diupayakan yang bidang untuk berbatasan, tanahnya sementara dilakukan

⁶ Effendi Perangin, *Perkembangan Terbatas Sertipikat (Tanah, Tanggungan, dan Condominium)*, Jakarta: Mediatama Saptakarya, 1997, hlm. 62.

⁷ Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya: Penerbit Arloka. 2002, hlm. 23

berdasarkan batas-batas yang menurut kenyataannya merupakan batas-batas bidang-bidang tanah yang bersangkutan.

Dalam hal ini penerapan asas *contradictoire delimitatie* setelah berlakunya PP Pendaftaran Tanah merupakan salah satu asas yang berkaitan dengan kepastian suatu batas yang ada dalam hak atas tanah yang bersangkutan, dimana didalam nya juga ditetapkan atas dasar kesepakatan pendapat antara para pemilik tanah-tanah yang berbatasan, dan asas ini pun setelah berlakunya PP Pendaftaran Tanah seringkali digunakan sebagai dasar atau acuan dalam suatu penyelesaian sengketa atas tanah khususnya sengketa dalam hal tumpang tindih.

Selain itu akibat dari adanya tumpang tindih atas sertifikat hak atas tanah yang terjadi maka berakibat juga pada proses peralihan hak atas tanah yang tidak bisa dilakukan proses oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai bentuk akta autentik yang dibuatnya. Karena didasari dari sertifikat tanah tersebut yang masih dalam sengketa dan proses yang belum selesai, sehingga tidak bisa diproses untuk peralihan hak atas tanah oleh para pihak termasuk pejabat pembuat akta tanah.

Penyelesaian Sengketa Akiat Adanya Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Tumpang Tindih

Menurut Nandang yang menjabat di bagian pengukuran dan pemetaan menjelaskan bahwa penerapan mengenai asas *contradictoire delimitatie* berdasarkan Pasal 19 ayat (1) dan 18 ayat (1) diatas ditindaklanjuti dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang menetapkan bahwa persetujuan dan penetapan batas dari para pihak dituangkan dalam suatu berita acara, yaitu Risalah penetapan Batas atau berita acara penetapan batas. Apabila dalam penetapan batas tersebut tidak tercapai suatu kesepakatan dari para pihak, Kantor Pertanahan dapat meminta bantuan kepada Kepala Desa setempat untuk menyelesaikannya secara damai melalui musyawarah antara pemegang hak atas tanah dengan para pemegang hak atas tanah yang berbatasan dengan tanah yang akan diukur. Menurut Dadan D. Darmawan selaku Koordinator kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan/ Penata Pertanahan Pertama Kantor Pertanahan Kabupaten Tasikmalaya pada saat ini penerapan asas *contradictoire delimitatie* jika suatu bidang tanah sudah dipasang patok atau tanda batas oleh pemiliknya, maka telah dipenuhinya asas tersebut. Dalam hal mengenai kebenaran data khususnya mengenai pertanahan, kantor pertanahan tidak bertanggung jawab atas kebenaran isinya serta pegawai kantor pertanahan bersifat pasif dikarenakan agraria kita menganut sistem publikasi negatif yang bertedensi positif, sehingga data yang diterima oleh kantor pertanahan itu dianggap benar dan jika terjadi suatu cacat hukum atau sengketa dapat digugat oleh pihak yang berkepentingan.

Peraturan mengenai pertanahan secara jelas diatur didalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menyatakan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Indonesia merupakan negara yang berlandaskan hukum. Semua yang menyangkut kesejahteraan umum sudah diatur dalam undang-undang dalam bentuk peraturan-peraturan tertulis. Tanah adalah karunia dari Tuhan yang Maha Esa kepada umat manusia di muka bumi. Tanah menjadi kebutuhan dasar manusia sejak lahir sampai dia meninggal dunia, manusia membutuhkan tanah sebagai tempat tinggal untuk hidup.⁸

Menurut Rusmadi Murad mekanisme penanganan sengketa hukum atas tanah lazimnya diselenggarakan dengan pola yang terdiri pengaduan, penelitian, pencegahan mutasi,

⁸ Bernhard Limbong, Konflik Pertanahan, Jakarta: Pustaka Margaretha, 2012, hlm 1.

musyawarah dan penyelesaian melalui pengadilan.⁹ Hal ini mendasari karena BPN dibentuk dan disusun dengan memperhatikan sisi dan aspek aspirasi dan peran serta masyarakat guna dapat menunjang kesejahteraan umum. Sehingga BPN berperan dalam membantu dan melayani masyarakat untuk dapat menemukan jalan penyelesaian bila mana terdapat sengketa antar masyarakat mengenai haknya di bidang pertanahan.¹⁰

Kedudukan Badan Pertanahan Negara (BPN) sebagai satu satunya lembaga atau institusi yang diberikan kewenangan untuk mengemban amanah dalam mengelola bidang pertanahan diakui secara normatif melalui Peraturan Presiden Nomor 85 Tahun 2009 tentang perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional. Dalam Pasal 2 Peraturan Presiden Nomor 85 Tahun 2009 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional dijelaskan bahwa Badan Pertanahan Nasional (BPN) melakukan tugas Pemerintah di bidang Pertanahan secara Nasional, Regional, dan Sektoral. Namun untuk sengketa pertanahan di Indonesia selain di BPN tersebut, dapat dilakukan melalui dua cara yaitu:¹¹

1. Pengadilan

Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah melalui Litigasi merujuk pada penyelesaian perselisihan mengenai kepemilikan atau penggunaan tanah yang dilakukan melalui proses peradilan (pengadilan umum) di bawah yurisdiksi negara. Proses litigasi dalam sengketa tanah melibatkan pengajuan gugatan oleh salah satu pihak ke pengadilan, dengan harapan mendapatkan putusan hukum yang final dan mengikat¹²

2. Luar Pengadilan

Penyelesaian sengketa di luar pengadilan. Alternatif penyelesaian sengketa menurut Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan.¹³

Terkait dengan penyelesaian sengketa diluar pengadilan tersebut menghasilkan kesepakatan yang bersifat “win-win solution”, dihindari dari keterlambatan hasil kesepakatan proses penyelesaian yang diakibatkan oleh prosedur dan administratif, menyelesaikan secara komperhensif dan tetap menjaga hubungan baik dengan salah bentuknya yaitu mediasi.¹⁴ Mediasi merupakan kosakata yang berasal dari *mediation* yaitu suatu proses penyelesaian sengketa antara dua pihak atau lebih melalui perundingan atau cara mufakat dengan bantuan pihak netral yang tidak memiliki kewenangan memutuskan. Pihak netral tersebut disebut dengan mediator dengan tugas memberikan bantuan prosedural dan substansi.¹⁵ Pasal 43 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan menyebutkan bahwa mediasi dapat dilaksanakan oleh dan atas inisiatif dari kementerian, kantor wilayah, kantor pertanahan dan pihak-pihak yang bersengketa. Penyelesaian sengketa dengan mediasi bersifat win-win solution.

⁹ Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Bandung: Mandar Maju, 1991, hlm. 24-27.

¹⁰ Rendra Onny Fernando Chandra, *Penyelesaian Sengketa Sertipikat Ganda Hak Atas Tanah Menurut PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, *Dinamika, Jurnal ilmiah Ilmu Hukum*, Vol 25 No 3, Februari 2020, hlm 358-371.

¹¹ Fingli A. Wowor, *Fungsi Badan Pertanahan Nasional Terhadap Penyelesaian Sengketa Tanah*, *Jurnal Lex Privatum*, Vol 2, No. 2, April 2014, hlm 97.

¹² Nia Kurniati, *Hukum Agraria Sengketa Pertanahan Penyelesaian Melalui Arbitrase dalam Teori dan Praktik*, Bandung: Refika aditama, 2016, hlm. 177.

¹³ *Ibid.*, hlm. 30.

¹⁴ Imandia Sulistifani, “Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar,” *Publikasi Ilmiah*, Universitas Muhammadiyah Surakarta), 2018, Hal. 3

¹⁵ Takdir Rahmadi, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010, hlm. 8.

Menurut hasil wawancara kepada Bapak Dadan D. Darmawan selaku Koordinator kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan/Penata Pertanahan Pertama Kantor Pertanahan Kabupaten Tasikmalaya menyatakan selama menjabat kurang lebih 30 tahun di Kantor Pertanahan mengenai sengketa sertifikat tumpang tindih atau overlap belum pernah ada yang selesai secara damai melalui mediasi dikarenakan kedua belah pihak yang bersikukuh atas tanda batasnya masing-masing, kecuali dapat selesai tanpa melalui pengadilan yaitu dilakukannya suatu negosiasi dengan pembayaran terkait kelebihan tanda batas tanah tersebut. Berdasarkan hal tersebut maka dapat dikatakan bahwa sengketa sertifikat hak atas tanah yang tumpang tindih itu pada kenyataannya sulit untuk membuahkan hasil yang damai melalui mediasi dan pada akhirnya penyelesaian sengketa sertifikat hak atas tanah yang tumpang tindih dilakukan melalui putusan pengadilan.

Salah satunya yaitu dengan adanya bentuk pengaduan tersebut masyarakat dapat melakukan pengaduan pada BPN sekitar tempat sengketa tersebut terjadi, yang apabila dikaitkan dengan kasus tersebut diatas maka BPN yang berwenang yaitu BPN Kabupaten Tasikmalaya. Hal ini mendasari karena BPN dibentuk dan disusun dengan memperhatikan sisi dan aspek aspirasi dan peran serta masyarakat guna dapat menunjang kesejahteraan umum. Sehingga BPN berperan dalam membantu dan melayani masyarakat untuk dapat menemukan jalan penyelesaian bila mana terdapat sengketa antar masyarakat mengenai haknya di bidang pertanahan.¹⁶

Selain itu bahwa dalam prakteknya, terkait dengan penyelesaian sengketa pertanahan tidak hanya dilakukan oleh BPN saja, namun apabila hal tersebut tidak dapat diselesaikan melalui BPN maka dapat diselesaikan melalui lembaga Peradilan Umum, Peradilan Tata Usaha Negara yang mana dalam hal ini berkaitan dengan kasus yang terjadi yaitu adanya sertifikat tumpang tindih dimana produk tersebut dikeluarkan oleh BPN itu sendiri.

Pada kasus Sertifikat Hak Atas Tanah yang Tumpang Tindih Kabupaten Tasikmalaya berdasarkan Putusan Nomor 11/G/2024/PTUN.BDG terindikasi adanya tumpang tindih berdasarkan gambar dari hasil penelitian oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tasikmalaya dan sertifikat yang baru dibuat berdasarkan alas hak yaitu segel. Segel ialah suatu surat keterangan mengenai penguasaan fisik dari bidang tanah yang menerangkan penguasaan terhadap tanah atau lahan oleh yang bersangkutan. Menurut Bapak Dadan D. Darmawan dari hasil penelitiannya bahwa segel tersebut telah direkayasa yang mana pada tahun 1992 desa Cigunung, Parung Ponteng belum ada dan masih menjadi wilayah Cibalong sebelum terjadinya pemekaran, sehingga sertifikat nomor 00096 menjadi cacat hukum. Berdasarkan hal tersebut pemilik sertifikat dengan nomor 00046 melakukan penyelesaian sengketa dikarenakan terindikasi tumpang tindih. Sertifikat tumpang tindih atau sertifikat ganda berdasarkan Yurisprudensi dalam Putusan 976 K/Pdt/2015, 143 PK/Pdt/2016, 1318 K/Pdt/2017 dan 734 PK/Pdt/2017 menyatakan jika terdapat sertifikat ganda atau tumpang tindih atas tanah yang sama, maka bukti yang diakui adalah sertifikat hak yang terbit lebih dahulu. Sehingga dari yurisprudensi tersebut dapat dikatakan bahwa dalam sengketa sertifikat tumpang tindih ini yang kuat ialah sertifikat yang dikeluarkan lebih terdahulu daripada sertifikat yang dikeluarkan masih baru.

Penyelesaian sengketa pertanahan khususnya dalam hal sengketa tumpang tindih sebenarnya untuk mendapat kepastian hukum satu sama lain sebenarnya tidak akan berhenti pada proses mediasi saja, sebab dalam proses mediasi pun pada praktiknya seringkali masih saja sengketa tersebut masih berlanjut pada proses selanjutnya yaitu melalui pengadilan, dimana para pihak merasa tidak puas dengan hasil yang telah disepakati sebelumnya sehingga

¹⁶ Rendra Onny Fernando Chandra, Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah Menurut PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, *Dinamika Jurnal ilmiah Ilmu Hukum*, Vol 25 No 3, Februari 2020, hlm 358-371.

mereka memilih jalan proses selanjutnya melalui pengadilan untuk mendapat keputusan yang inkrah dengan putusan pengadilan hingga tahap akhir.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Penerapan asas *contradictoire delimitatie* dalam pendaftaran tanah pasca berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah ialah sebagai suatu dasar untuk menjamin kepastian hukum mengenai adanya suatu kesepakatan para pihak yang berkepentingan terhadap letak batas tanah yang bersangkutan dan jika suatu bidang tanah sudah dipasang patok atau tanda batas oleh pemiliknya, maka asas *contradictoire delimitatie* telah diberlakukan atau dipenuhi. Kemudian kantor pertanahan tidak bertanggung jawab atas kebenaran isi terkait data yang diterima khususnya terhadap letak batas tanah serta pegawai kantor pertanahan bersifat pasif dikarenakan agraria kita menganut sistem publikasi negatif yang bertedensi positif, sehingga data yang diterima oleh kantor pertanahan itu dianggap benar dan jika terjadi suatu cacat hukum atau sengketa dapat digugat. Dan pada prakteknya terkait penyelesaian sengketa terhadap sertifikat yang tumpang tindih tidak berhasil dalam tahap mediasi melainkan para pihak menyelesaikan dan memutuskan untuk diselesaikan di pengadilan untuk mencapai kepastian hukum.

Saran

Bagi Kantor pertanahan khususnya di wilayah desa untuk mempercepat proses plotting atau pemetaan secara digital agar suatu peta pendaftaran mengenai letak batas tanah itu dapat diketahui secara digital untuk menghindari adanya tumpang tindih serta bagi PPAT atau notaris yang terkena sengketa tumpang tindih terhadap akta yang dibuatnya diharapkan untuk memberhentikan prosesnya dan tetap bersikap netral tidak menyalahkan siapapun serta mematuhi proses pengadilan.

REFERENSI

- B.Belladina*, Y.Pujiwati, B.Rubiati, “Kepastian Hukum Produk Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptl) Terkait Tumpang Tindih Sertifikat (Overlapping) Serta Penerapan Asasitikad Baik Dalam Penguasaan Dan Pemanfaatan Lahan Overlap”, *Jurnal Ilmiah Sosial dan Humaniora*, Vol. 1 No. 1 Juni 2021.
- Bachtiar Effendie. *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*. Bandung: Alumni, 1993.
- Bernhard Limbong. *Konflik Pertanahan*. Jakarta: Pustaka Margaretha. 2012.
- Christiana Tri Budhayati, “Jaminan Kepastian Kepemilikan Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pendaftaran Tanah Menurut UUPA”, *Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum volume 2 Nomor 2*, April 2018.
- Effendi Perangin, *Perkembangan Terbatas Sertipikat (Tanah, Tanggungan, dan Condominium)*, Jakarta: Mediatama Saptakarya, 1997.
- Fingli A. Wowor. Fungsi Badan Pertanahan Nasional Terhadap Penyelesaian Sengketa Tanah. *Jurnal Lex Privatum*. Vol 2, No. 2, April 2014.
- Imandia Sulistifani. “Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar,” *Publikasi Ilmiah*. Universitas Muhammadiyah Surakarta), 2018.
- Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya: Penerbit Arloka. 2002.
- Nia Kurniati, *Hukum Agraria Sengketa Pertanahan Penyelesaian Melalui Arbitrase dalam Teori dan Praktik*, Bandung: Refika aditama, 2016.
- Ni Wayan Ari Susanti, I Gusti Ayu Dike Widhyaastuti, “Pelaksanaan Asas “*Contradictoire Delimitatie*” Dalam Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sporadik Di Kantor

- Pertanahan Kabupaten Bangli”, *Kertha Negara: Journal Ilmu Hukum*, Vol. 05, no. 01, Januari 2017.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah
- Putusan 976 K/Pdt/2015, 143 PK/Pdt/2016, 1318 K/Pdt/2017 dan 734 PK/Pdt/2017
- Putusan Tata Usaha Negara Nomor 11/G/2024/PTUN.BDG
- Rendra Onny Fernando Chandra, Penyelesaian Sengketa Sertipikat Ganda Hak Atas Tanah Menurut PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, *Dinamika Jurnal ilmiah Ilmu Hukum*, Vol 25 No 3, Februari 2020.
- Rusmadi Murad. Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah. Bandung: Mandar Maju. 1991.
- Takdir Rahmadi, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Urip Santoso. Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah. Jakarta: Kencana. 2008.
- Wawancara pegawai di Kantor Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Kabupaten yang beralamat di Jl. Raya Singaparna No.54, Cikunir, Kecamatan Singaparna, Kabupaten Tasikmalaya, Jawa Barat 46418 oleh Dadan D. Darmawan selaku Koordinator kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan/Penata 77 Pertanahan Pertama Kantor Pertanahan Kabupaten Tasikmalaya dan Nandang selaku bagian Pengukuran dan Pemetaan.