

Implikasi Hukum Kesalahan Penentuan Batas Dalam Pendaftaran Tanah di Kecamatan Lalabata Kabupaten Soppeng

Yustiana¹, Andi Bau Mallarangeng², Sulaeman Sagoni³

^{1,2,3} Institut Ilmu Hukum dan Ekonomi Lamaddukelleng

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui aplikasi prinsip *contadictoire delimitatie* pada cara pendaftaran tanah di Kecamatan Lalabata Kabupaten Soppeng, serta untuk mengetahui metode penanganan perselisihan hak milik atas tanah akibat kekeliruan penentuan batas di Kecamatan Lalabata Kabupaten Soppeng. Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara observasi yakni suatu cara memperoleh data informasi memakai panca indera. Wawancara sebagai pertemuan dua orang guna bertukar data ataupun ide lewat tanya jawab, alhasil bisa dikonstruksikan arti pada sesuatu topic tertentu. Serta studi dokumen ataupun kepustakaan pada dasarnya aktivitas menelaah bermacam data tertulis perihal hukum, baik yang diterbitkan ataupun tidak diterbitkan secara umum namun boleh diketahui oleh pihak tertentu. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Salah satu langkah penting dalam proses pendaftaran tanah di Kecamatan Lalabata, Kabupaten Soppeng adalah penerapan asas kontradiktur delimitasi. Proses pendaftaran tanah ini dilakukan secara sistematis dan menyeluruh di Kantor Pertanahan Kabupaten Soppeng melalui beberapa tahap, termasuk penetapan batas bidang tanah, melakukan pengukuran, dan membuat gambar ukur dan pemetaan bidang tanah. Sementara metode penanganan perselisihan hak milik atas tanah akibat kekeliruan penentuan batas di Kecamatan Lalabata, Kabupaten Soppeng, dapat dilakukan dengan mengacu pada Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 serta peraturan-peraturan lain yang terkait. Ada beberapa cara untuk menangani perselisihan hak milik atas tanah akibat kekeliruan penentuan batas. Salah satunya adalah melalui pengadilan dengan melakukan pencabutan sertifikat tanah yang bermasalah, jika terbukti memiliki cacat administrasi atau kesalahan hukum. Pencabutan ini harus didasarkan pada bukti-bukti yang pasti. Selain melalui pengadilan, dalam mengatasi perselisihan, dapat melibatkan pemohon dan pihak-pihak terkait untuk mencari solusi bersama.

Kata Kunci: *implikasi hukum, pendaftaran tanah*

PENDAHULUAN

Peran tanah bagi kehidupan manusia, terutama dalam era pembangunan saat ini, memiliki nilai yang sangat besar. Selain berperan dalam aspek ekonomi, tanah juga memegang peran krusial dalam berbagai dimensi kehidupan sosial, politik, pertahanan, keamanan, dan bahkan memiliki elemen religius dan magis. Bagi masyarakat Indonesia, tanah adalah komponen esensial yang berfungsi sebagai sumber produksi dan sarana pemukiman. Maka dari itu, permasalahan terkait tanah selalu menjadi sorotan dan

penanganan khusus.

Tanah ialah aspek ekonomi penting serta mempunyai angka strategis diamati dari aspek manapun baik sosial, politik ataupun kultural, (Urip Santoso, 2008: 11). Perkembangan populasi serta ekonomi sudah melahirkan berbagai akses di dalam perihal kepemilikan (hak) serta kewajiban atas tanah apakah itu sosial atau perseorangan. Pada hal ini, penguasa berupaya menanggulangi bermacam permasalahan yang muncul dengan menyusun permasalahan yang sangat penting ini dengan mempertegas kejelasan hukum atas hak serta kewajibannya lewat UUPA.

Esensial bagi mereka yang bekerja dalam sistem hukum (pegawai pemerintah yang menegakkan hukum), praktisi hukum (pengacara), penegak hukum (individu dengan latar belakang hukum), dan masyarakat secara keseluruhan untuk memahami keunikan peradilan tanah yang mencakup aspek hukum publik dan hukum privat. Dengan pemahaman yang tepat, mereka akan dapat menghadapi dan menangani permasalahan terkait tanah secara sesuai dan akurat menggunakan hukum.

Efek dari kebijakan hukum pemerintah kolonial menciptakan dualisme dalam hukum agraris di Indonesia. Hal ini menyebabkan sebagian warga tunduk pada hukum perdata barat, sementara sebagian besar masyarakat Indonesia mengikuti hukum adat yang tidak terdokumentasi secara tertulis. Dengan diberlakukannya UUPA, sehingga kejelasan hukum atas tanah bisa diperoleh masyarakat.

Perihal ini bisa diamati dari misi utama dikeluarkannya UUPA bersumber pada memori uraian atas konsep UUPA yaitu; (1) Menempatkan dasar yang kuat dalam menggolongkan hukum agraria Indonesia sebagai pijakan untuk mencapai kemakmuran, kebahagiaan, dan keadilan bagi negara dan seluruh rakyat, terutama yang berfokus pada kesejahteraan para petani, demi mewujudkan masyarakat yang adil dan sejahtera; (2) Menanamkan akar dan merancang dasar yang kokoh untuk mencapai keselarasan dan kesederhanaan dalam bidang hukum pertanahan; (3) Membangun fondasi yang kokoh untuk memberikan kepastian mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh anggota masyarakat.

Dengan tegas diungkapkan oleh ayat 1 Pasal 19 dalam Undang-Undang Dasar Pertanahan (UUDP) bahwa untuk memastikan ketegasan dalam penegakan hukum oleh otoritas berwenang, melibatkan pencatatan kepemilikan tanah di seluruh area Republik Indonesia sesuai dengan ketentuan yang dijelaskan dalam peraturan pemerintah. Dalam rangka melaksanakan registrasi tanah ini, penguasa terlibat dalam berbagai aspek, yang mencakup (1) Proses pengukuran, pemetaan, dan pencatatan tanah dilakukan oleh Penguasa; (2) Penguasa juga bertanggung jawab atas pendaftaran hak-hak atas tanah dan segala peralihannya; (3) Sebagai bagian dari tugasnya, Penguasa memberikan surat-surat tanda bukti hak yang sah untuk menguatkan bukti kepemilikan dengan kuat.

Dengan menerapkan registrasi tanah, tujuannya adalah memberikan layanan publik yang meliputi berbagai kebutuhan penguasa, seperti penarikan pajak, pengawasan, dan perencanaan pembangunan, serta memberikan pelayanan kepada masyarakat seperti transaksi jual beli, lelang, pembebasan tanah, dan perampasan. Semua ini bertujuan untuk menyediakan kejelasan aspek hukum yang terkait dengan kepemilikan tanah.

Dengan menggunakan registrasi tanah, berbagai layanan diberikan melalui fasilitas-fasilitas seperti peta-peta kadasteral dan daftar-daftar yang mencakup catatan tanah, buku tanah, surat ukur, dan catatan nama. Dengan informasi yang terdapat dalam daftar-daftar ini, berbagai layanan administrasi, data, serta penerbitan surat tanda bukti hak atas tanah atau sertifikat dapat dilakukan dengan efisiensi dan keakuratan yang

tinggi.

Jika kita mengkaji lebih mendalam isi dari Pasal 19 ayat 1 UUPA, sebenarnya pasal ini memberikan panduan kepada penguasa untuk menerapkan registrasi tanah dengan tujuan memastikan kejelasan dalam ranah hukum. Di sisi lain, bagi masyarakat, terutama pemegang hak atas tanah, UUPA mewajibkan mereka untuk mencatat hak atas tanah mereka, termasuk hak milik, hak guna usaha, dan hak atas bangunan, serta setiap transaksi atau beban hak lainnya, seperti yang disebutkan dalam ayat (1) Pasal 23, 32, dan 38 UUPA. Semua hal ini harus didaftarkan sesuai dengan ketentuan Pasal 19 UUPA, karena tanpa registrasi ini, informasi terkini tentang hak atas tanah tidak akan tersedia.

Bersumber pada hasil wawancara pengarang pada saat melaksanakan prapenelitian dengan pegawai Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Soppeng menerangkan kalau keadaan yang merupakan hambatan pada penerapan registrasi tanah di samping kekurangan anggaran, perlengkapan serta tenaga yakni kondisi obyektif tanahnya sendiri yang tidak hanya jumlahnya besar serta tersebar di wilayah yang luas, sebagian penguasaannya tidak didukung oleh alat-alat pembuktian yang mudah didapat serta dapat diyakini kebenarannya.

Di samping itu permasalahan yang dialami dewasa ini di Kabupaten Soppeng merupakan perkembangan masyarakat yang semakin bertambah, semakin tinggi kepadatan penduduk semakin besar pula keinginan akan tanah sedangkan besar tanah tetap. Kondisi demikian bisa memunculkan perselisihan alhasil memunculkan bentrokan di masyarakat. Hal ini terjadi karena masih banyak masyarakat yang memiliki atau mengklaim tanah tanpa memiliki bukti-bukti hak yang kuat.

Penguasaan tanah oleh masyarakat seringkali didasarkan pada metode membuka ladang secara berpindah, yang kemudian diwariskan dan dialihkan dari satu generasi ke generasi berikutnya tanpa adanya bukti yang tercatat secara resmi. Akibatnya, sulit untuk dengan tegas mengidentifikasi proses peralihan hak atas tanah karena kurangnya bukti yang solid, yang menyebabkan ketidakpastian mengenai pemilik tanah dan batas-batas kepemilikannya.

Anggota masyarakat sering kali memperoleh penguasaan tanah dengan mengikuti tradisi hukum adat, yang sering melibatkan metode membuka ladang secara berpindah atau memperoleh izin dari penguasa setempat. Penguasaan tanah yang berasal dari sumber asli ini, seperti pewarisan atau peralihan hak, diakui oleh masyarakat sebagai penguasaan turun-temurun dan dikenal sebagai tanah milik adat.

Namun, menyelidiki sejarah tanah untuk mengetahui proses peralihan hak sampai ke awalnya jarang berhasil, sehingga muncul perselisihan tentang siapa sebenarnya pemilik tanah tertentu dan di mana batas-batas tanahnya berada. Hal ini disebabkan karena ketentuan mengenai kepemilikan tanah tidak memberikan kejelasan hukum yang memadai.

Dari permasalahan ini tidak sedikit konflik ataupun bentrokan yang terjadi di dalam masyarakat. Seperti permasalahan yang pengarang temui di kabupaten Soppeng, ada permasalahan konflik tanah yang disebabkan oleh tumpang tindihnya batas tanah yang sudah diresmikan oleh Badan Pertanahan Kabupaten Soppeng, alhasil memunculkan percekcoakan di masyarakat.

Dalam pandangan pengarang, situasi semacam ini dapat terjadi ketika masyarakat melakukan registrasi tanah tanpa dilakukan investigasi menyeluruh oleh BPN (Badan Pertanahan Nasional) terkait status dan pemilik hak atas tanah. Keadaan seperti ini berpotensi menciptakan konflik di kalangan masyarakat karena kurangnya kejelasan dalam kepemilikan tanah. Tidak hanya itu permasalahan tanah ialah

permasalahan yang amat kompleks, adanya keluarga yang berselisih serta berakhir dalam aksi melanggar Kitab Undang-undang Hukum Pidana (KUHP), adanya pembunuhan yang disebabkan oleh percekocokan permasalahan tanah.

Maka dari itu, perselisihan terkait tanah selalu berlanjut tanpa henti karena setiap orang memiliki kebutuhan terkait tanah. Jumlah pertikaian atau sengketa terkait tanah terus meningkat baik dari segi jumlah maupun kompleksitasnya. Faktor paling mendasari yang menyebabkan timbulnya sengketa tanah adalah terbatasnya luas tanah yang tetap, sementara jumlah penduduk yang membutuhkan tanah untuk memenuhi kebutuhan mereka terus bertambah.

Pada masa awal ketika masyarakat masih sederhana dan sengketa tanah terbatas di komunitas tertentu, seperti desa atau suku, konflik tanah dapat diatasi secara bersama oleh tokoh-tokoh masyarakat di dalam komunitas tersebut. Jika perselisihan tanah tidak dapat dipecahkan dengan jelas, masalah ini akan terus berkembang menjadi isu yang kritis. Bahkan, sengketa tanah bisa menyebar dan berujung pada konflik antar-suku, namun akhirnya mereka berhasil menemukan cara khas dan sesuai dengan adat setempat untuk mengatasi dan menyelesaikannya.

Ketika masyarakat berkembang, perselisihan atau sengketa tanah menjadi semakin kompleks, terutama ketika terjadi pertautan antara kompleksitas masalah tanah dan kompleksitas kehidupan di tingkat negara yang lebih luas. Saat ini, sengketa tanah yang sebelumnya bisa diselesaikan oleh komunitas masyarakat melalui adat-adat mereka, telah melibatkan berbagai pihak dengan kepentingan yang berbeda. Pihak-pihak yang terlibat mencakup pemilik tanah yang terlibat langsung, pemilik modal, dan penguasa wilayah.

Akibatnya, pendekatan tradisional dalam penanganan sengketa tanah melalui instansi adat-adat tidak lagi memberikan solusi yang memuaskan bagi kedua belah pihak. Akhirnya, sengketa tersebut harus diarahkan ke lembaga-lembaga negara seperti Pengadilan Umum (Pengadilan Negeri) dan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) untuk penyelesaiannya. Sengketa tanah dapat timbul karena berbagai peristiwa, seperti ketidaksesuaian batas tanah dengan akta atau munculnya akta ganda yang mengenai satu batas tanah.

Oleh karena itu, untuk mendukung pembangunan nasional dan memberikan kepastian hukum di bidang pertahanan, diperlukan penyempurnaan dalam peraturan yang mengatur tentang registrasi tanah. Inilah latar belakang kelahiran Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang diumumkan pada tanggal 8 Juli 1997.

Pengenalan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menandakan pendekatan progresif dalam pembangunan. Dimana penguasa berani melakukan perombakan untuk mencapai efisiensi dalam pengaturan hak-hak yang sesuai dan wajib disesuaikan, sehingga dapat meminimalkan potensi permasalahan terkait tanah.

METODE PENELITIAN

Lokasi yang menjadi tempat dilaksanakannya penelitian yang telah ditentukan oleh penulis yakni di wilayah Kabupaten Soppeng tepatnya di Kecamatan Lalabata Kabupaten Soppeng dan Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Soppeng. Lokasi penelitian dipilih dengan alasan bahwa objek penelitian tersebut berkaitan langsung dengan penelitian penulis mengenai persoalan kesalahan penetapan batas tanah. Selain

itu lokasi tersebut penulis pilih karena alasan penulis berdomisili di Kabupaten Soppeng, sehingga pemilihan lokasi penelitian tersebut juga berkaitan dengan efektivitas dan efisiensi kegiatan penelitian, baik dari segi waktu, biaya maupun tenaga.

Jenis data pada riset ini terdiri dari (1) Data primer ialah informasi empiris dari data lapangan; (2) Data sekunder merupakan informasi penyokong ataupun pendukung data primer.

Sumber data primer dihasilkan langsung dari lapangan dengan melaksanakan tanya jawab langsung pada narasumber ataupun informan. Data sekunder digunakan selaku informasi pendukung ataupun penyokong data primer yang diperoleh dari materi-materi pustaka hukum, buku, skripsi, jurnal serta lain-lain.

Populasi merupakan sekelompok orang yang memenuhi syarat-syarat tertentu yang berkaitan dengan masalah penelitian. Populasi dalam penelitian yakni masyarakat di Kecamatan Lalabata Kabupaten Soppeng dan pegawai di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Soppeng.

Sampel adalah bagian dari populasi yang diambil sebagai contoh karena jumlah populasi yang terlalu banyak. Sampel dalam penelitian ini berjumlah 3 orang masyarakat Kecamatan Lalabata Kabupaten Soppeng dan 3 orang pegawai di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Soppeng. Sehingga sampel secara keseluruhan berjumlah 6 orang.

Pengumpulan data pada riset empiris dilakukan dengan metode (1) Studi dokumen ataupun kepustakaan pada dasarnya aktivitas menelaah bermacam data tertulis perihal hukum, baik yang diterbitkan ataupun tidak diterbitkan secara umum namun boleh diketahui oleh pihak tertentu. Dokumen-dokumen yang dimaksud merupakan bermacam dokumen hukum yang umumnya tersimpan di berbagai perpustakaan. Oleh sebab itu, riset dokumen umumnya diistilahkan dengan riset kepustakaan, sebab menelaah bermacam dokumen kepustakaan. (2) Wawancara atau bertukar data dan ide lewat tanya jawab. (3) Observasi sebagai kegiatan pengumpulan informasi riset dengan metode melihat langsung subjek riset yang jadi fokus penelitian.

Metode analisa data pada riset ini dilakukan dengan cara kualitatif, maksudnya menjelaskan informasi dengan cara bermutu serta menyeluruh dalam bentuk perkataan yang teratur, masuk akal, tidak tumpang tindih serta efisien, alhasil mempermudah uraian serta pemahaman informasi.

PEMBAHASAN

Aplikasi Prinsip Contadictoire Delimitatie pada Cara Pendaftaran Tanah di Kecamatan Lalabata Kabupaten Soppeng

Prinsip-prinsip yang diterapkan dalam Pendaftaran Tanah dikenal sebagai "kontradiktur delimitasi". Prinsip ini mengharuskan pemilik hak atas tanah untuk memastikan bahwa batas-batas tanah ditetapkan dan dipelihara sesuai dengan kesepakatan yang telah disetujui oleh semua pihak yang terlibat, terutama pemilik tanah yang bersebelahan. (Pasal 17, 18,19 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).

Menurut Filzah Wajdi selaku Kepala Badan Pertanahan Kabupaten Soppeng (wawancara 1 Juli 2023) bahwa kesepakatan antara pemilik tanah bersebelahan dan keterlibatan dalam proses pendaftaran tanah sangatlah penting. Selama proses pendaftaran, perlu memperhatikan hal penting seperti pengukuran tanah. Sebelum memulai proses, pastikan setiap sudut bidang tanah yang akan diukur telah ditandai dengan patok atau tanda batas yang sesuai.

Sesuai ketentuan yang tercantum dalam Pasal 17 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pemilik bidang tanah memiliki tanggung jawab untuk memasang dan memelihara tanda batas. Tujuannya adalah untuk mencegah terjadinya perselisihan atau sengketa batas tanah di masa mendatang dengan pemilik tanah yang bersebelahan.

Dalam melaksanakan pendaftaran sistematis lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten Soppeng, prinsip *contradictoire delimitatie* diterapkan melalui serangkaian langkah sebagai berikut

Menetapkan Batas Bidang Tanah. Menurut Pasal 17 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, penetapan batas bidang tanah dilakukan dengan persetujuan semua pihak yang berkepentingan. Jika dalam proses pengukuran belum tercapai kesepakatan mengenai batas tanah, maka petugas ukur akan menandai batas tersebut dengan garis putus-putus menggunakan tinta hitam. Garis putus-putus ini dapat diubah jika pada waktu tertentu telah tercapai kesepakatan mengenai batas tanah tersebut. Menurut Filzah Wajdi selaku Kepala Badan Pertanahan Kabupaten Soppeng dalam wawancara 1 Juli 2023, bahwa sebelum melakukan pengukuran pada suatu bidang tanah, pemohon atau pemegang hak atas tanah harus meletakkan tanda batas di titik-titik sudut batas dan mendapatkan penegasan mengenai batas-batas tersebut. Apabila pemilik hak atas tanah tidak dapat hadir saat penetapan batas, petugas fisik atau petugas ukur dari Kantor Pertanahan Kabupaten Soppeng akan memberikan himbauan agar bidang tanah tersebut diberi tanda. Jika pemohon tetap absen selama proses penetapan batas, petugas fisik atau Kepala Desa setempat akan mendampingi pemohon untuk menetapkan batas sementara dan mencatatnya dalam gambar ukur.

Lebih lanjut Filzah Wajdi selaku Kepala Badan Pertanahan Kabupaten Soppeng dalam wawancara 1 Juli 2023 bahwa jika pemilik hak atas tanah yang berbatasan tidak bersedia menunjukkan batas atau absen saat penetapan batas dilakukan, situasi serupa akan terjadi. Dalam kondisi ini, penetapan batas sementara akan dilakukan oleh petugas ukur dari Kantor Pertanahan Kabupaten Soppeng berdasarkan elemen lapangan seperti pagar, pematang, dan lainnya. Batas ini bersifat sementara karena pemilik hak atas tanah dan atau hak yang berbatasan tidak berada di lokasi saat proses penetapan berlangsung.

Pemilik tanah yang berbatasan (utara, timur, selatan, dan barat) serta kepala desa atau kelurahan, diharuskan menandatangani Surat Pernyataan yang menunjukkan asas kontradiktur ini telah dilaksanakan. Selain itu, kesepakatan mengenai asas kontradiktur ini dicatat dalam Daftar Isian 201 (risalah penelitian data yuridis dan penetapan batas tanah) yang disediakan oleh Kantor Pertanahan. Kedua dokumen tertulis ini merupakan syarat untuk mengajukan permohonan ke Kantor Pertanahan untuk mengukur atau menetapkan batas bidang tanah.

Perlu diingat bahwa jika patok tanda batas yang dipasang tidak sesuai dengan persyaratan *contradictoire delimitatie* (misalnya, pipa besi, pipa paralon, kayu, tugu beton, atau tembok), maka permohonan pengukuran tidak akan diterima oleh Kantor Pertanahan. Pasal 14 hingga 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah memperbaiki ketentuan yang ada dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Tujuan penyempurnaan ini adalah untuk memberi pemegang hak atas tanah kepastian hukum dan perlindungan. Untuk mencapai tujuan ini, batas-batas bidang tanah harus ditetapkan melalui proses penetapan data fisik atau batas pemilikan.

Pelaksanaan Pengukuran. Proses pengukuran tanah merupakan salah satu aspek penting yang harus diperhatikan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah. Sebelum memulai pengukuran, langkah yang krusial adalah memastikan bahwa patok atau tanda batas telah terpasang dengan benar di setiap sudut bidang tanah yang akan diukur. Hal ini diperlukan untuk memastikan akurasi dan keabsahan pengukuran, serta untuk menghindari adanya permasalahan atau sengketa terkait batas tanah di kemudian hari.

Pengukuran bidang tanah dilakukan oleh staf sub seksi pengukuran dan pemetaan, yang didampingi oleh juru ukur dan petugas desa. Setelah menetapkan batas bidang tanah, langkah selanjutnya adalah melakukan pengukuran bidang tanah. Tujuan dari pengukuran ini adalah untuk mengetahui lokasi geografis, luas, dan kondisi bidang tanah yang akan dilampirkan ke sertifikat, dibuat dalam peta pendaftaran, dan disimpan sebagai referensi apabila batas-batas bidang tanah tersebut hilang.

Menurut Filzah Wajdi selaku Kepala Badan Pertanahan Kabupaten Soppeng dalam wawancara 1 Juli 2023 bahwa petugas fisik atau petugas ukur dari Kantor Pertanahan Kabupaten Soppeng telah menerapkan prinsip Kontradiktur Delimitasi di lapangan. Penerapan asas tersebut dilakukan dengan mewajibkan pemegang hak atas tanah untuk menetapkan, menempatkan, dan menjaga batas tanah dengan persetujuan semua pihak yang berkepentingan, terutama pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah tersebut.

Hal ini sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 17, 18, dan 19 mengatur asas ini. Sebelum melaksanakan pengukuran, persyaratan penting harus dipatuhi, yaitu memastikan adanya persetujuan dari semua pihak yang berkepentingan, termasuk pemohon dan pemilik tanah yang berbatasan dengan area yang akan diukur, untuk memasang tanda batas. Jika tidak ada tanda batas di bidang tanah, pengukuran tidak dapat dilakukan.

Menurut Filzah Wajdi selaku Kepala Badan Pertanahan Kabupaten Soppeng dalam wawancara 1 Juli 2023) bahwa untuk lebih mudah mengidentifikasi dan membedakan satu bidang tanah dari yang lain, petugas fisik Kantor Pertanahan Kabupaten Soppeng bekerja sama dengan petugas desa saat meninjau bidang tanah. Dengan bantuan petugas desa, petugas fisik dapat dengan mudah menemukan dan membedakan bidang tanah yang dimaksud.

Gambar Ukur dan Pemetaan Bidang Tanah. Menurut Filzah Wajdi selaku Kepala Badan Pertanahan Kabupaten Soppeng dalam wawancara 1 Juli 2023 bahwa setelah melakukan pengukuran dan menetapkan batas-batas bidang tanah, petugas fisik atau petugas ukur dari Kantor Pertanahan Kabupaten Soppeng melanjutkan dengan pembuatan Gambar Ukur. Gambar Ukur ini berisi data hasil pengukuran bidang tanah, mencakup informasi tentang jarak, sudut, dan nilai koordinat, serta dilengkapi dengan gambar visual yang menggambarkan bentuk bidang tanah dan lingkungan sekitarnya.

Ditambahkan lagi oleh bapak Filzah Wajdi selaku Kepala Badan Pertanahan Kabupaten Soppeng dalam wawancara 1 Juli 2023 bahwa secara keseluruhan gambar ukur merupakan sebuah dokumen yang mencatat gambaran visual dari satu atau lebih bidang tanah beserta situasi sekitarnya, dan juga mencakup data hasil pengukuran bidang tanah tersebut. Pengukuran ini dilakukan oleh petugas fisik yang bertanggung jawab atas Gambar Ukur tersebut. Pengukuran harus memenuhi persyaratan teknis dan syarat yaitu (1) dapat digambar; (2) Diketahui letaknya; (3) Dapat dihitung luasnya; (4) Dapat direkonstruksi.

Selanjutnya, syarat-syarat yang telah disebutkan sebelumnya akan dijelaskan dan dimasukkan ke dalam gambar ukur. Jika semua persyaratan tersebut telah

terpenuhi, secara otomatis pengukuran bidang tanah akan memenuhi standar pemetaan yang diperlukan. Dalam proses pengukuran ini, penerapan asas kontradiktur delimitasi akan diterapkan, yang berarti bidang tanah telah sesuai dengan kesepakatan antara pihak pemohon dengan pihak yang berbatasan dengan bidang tanah tersebut dalam pemasangan tanda batas. Selain itu, semua proses tersebut telah sesuai dengan peraturan yang berlaku terkait pendaftaran tanah.

Menurut Filzah Wajdi selaku Kepala Badan Pertanahan Kabupaten Soppeng dalam wawancara 1 Juli 2023 bahwa dalam implementasinya, prinsip *contradictoire delimitatie* secara tidak langsung memperkuat prinsip Aman, yang berarti pendaftaran tanah dilaksanakan secara teliti dan cermat untuk mencapai kepastian hukum yang lebih kuat. Jika prinsip *contradictoire delimitatie* tidak diterapkan dengan baik, hal ini dapat menimbulkan tantangan bagi petugas fisik di Kantor Pertanahan Kabupaten Soppeng. Oleh karena itu, penerapan asas kontradiktur delimitasi memiliki peran penting dalam menjamin integritas dan akurasi pendaftaran tanah serta menghindari potensi sengketa atau ketidakpastian hukum di masa depan.

Sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pemilik bidang tanah bertanggung jawab untuk memasang dan memelihara tanda batas tanah. Tujuan dari kewajiban ini adalah untuk mencegah perselisihan atau sengketa batas tanah di masa mendatang antara pemilik tanah yang berbatasan.

Setelah asas kontradiktur selesai dan semua pemilik tanah yang berbatasan setuju, langkah selanjutnya adalah pengukuran. Jika dalam proses pemasangan tanda batas diperlukan pengukuran, maka pengukuran tersebut akan dilakukan oleh pemilik tanah sendiri. Selama bidang tanah tersebut masih ada, semua informasi tentang ukuran dan lokasi batas bidang tanah yang digambarkan dalam gambar ukur harus diarsipkan dengan baik di Kantor Pertanahan.

Informasi tersebut akan berguna di masa mendatang untuk merekonstruksi letak batas bidang tanah jika batas tersebut hilang atau menghadapi masalah. Oleh karena itu, proses pengukuran dan pengarsipan data merupakan tahapan-tahapan krusial yang memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemilik tanah, sekaligus mencegah potensi perselisihan di masa yang akan datang.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerapan asas kontradiktur delimitasi oleh Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Soppeng telah sesuai dengan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sebuah asas kontradiktur delimitasi dalam PP ini mewajibkan pemegang hak atas tanah untuk memastikan penempatan, penetapan, dan pemeliharaan batas tanah dengan persetujuan semua pihak. Khususnya tetangga yang berbatasan dengan bidang tanah tersebut. Dengan demikian, asas kontradiktur delimitasi menjadi landasan hukum yang mengharuskan pemilik tanah untuk bekerja sama dan mencapai kesepakatan dalam menentukan batas-batas tanah yang akurat dan sesuai dengan persetujuan bersama.

Metode Penanganan Perselisihan Hak Milik Atas Tanah Akibat Kekeliruan Penentuan Batas di Kecamatan Lalabata Kabupaten Soppeng

Salah satu keuntungan dari pengaturan pertanahan dalam UUPA adalah memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah dan memastikan bahwa mekanisme pendaftaran tanah berjalan di seluruh Indonesia. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sertifikat didefinisikan sebagai surat keterangan hak yang berisi informasi fisik dan hukum tentang objek yang terdaftar dalam buku tanah, seperti sertifikat tanah, hak atas tanah, wakaf, rumah susun, atau hak

atas tanah lainnya.

Tetapi, apabila sertifikat tersebut mengandung kesalahan dalam pengukuran yang dapat merugikan pemilik tanah, maka hal ini menjadi suatu permasalahan yang serius. Hak untuk kekuasaan penuh ditunjukkan dengan sertifikat hak atas tanah. Dalam kata lain, data yang mencakup informasi hukum dan fisik harus dianggap benar, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya. Sertifikat tanah berfungsi sebagai bukti yang kuat, namun tetap dapat diragukan keasliannya. Jika terbukti adanya kecurangan dalam hak atas tanah, sertifikat tersebut bisa dicabut oleh pengadilan dan Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Pada awalnya, Keputusan Menteri Negara Agraria, Keputusan Kepala Pertanahan No 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, mendefinisikan perampasan hak atas tanah serta mengatur pemberian dan pencabutan hak milik negara atas tanah. Namun, perubahan yang terjadi di Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang, Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, Pada Bagian VII dibahas mengenai penyelesaian masalah pertanahan.

Secara garis besar terdapat dua metode yang digunakan untuk penyelesaian masalah pertanahan yang dimuat dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang, Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, yakni (1) Penegakan hukum keputusan pengadilan dan (2) Mengatur perkara pertanahan di luar pengadilan.

Penyelesaian perkara pertanahan di luar pengadilan dan putusan pengadilan dapat menyebabkan pencabutan sertifikat hak-hak dasar. Pasal 55 dari Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, menyatakan bahwa upaya untuk menegakkan putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap dapat mencakup beberapa opsi, seperti pelaksanaan putusan secara keseluruhan, sebagian dari putusan, atau hanya pelaksanaan perintah yang tertera dengan jelas dalam putusan.

Selain itu, pada ayat (2) dinyatakan bahwa putusan pengadilan memiliki kekuatan hukum tetap dalam hal pemberian, pengalihan, dan pencabutan hak atas tanah. Putusan pengadilan dapat mencakup perintah untuk membatalkan hak yang dinyatakan batal, tidak sah secara hukum, atau tidak dapat dilaksanakan sesuai dengan undang-undang hak atas tanah yang berlaku, serta menegaskan bahwa pembuktian hak tersebut tidak sah atau tidak memiliki kekuatan hukum.

Menurut Pasal 107 Peraturan Menteri Negara Agraria, Peraturan Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, kesalahan administrasi dalam sertifikat meliputi: (1) Prosedur yang salah; (2) Penerapan hukum yang tidak tepat; (3) Kesalahan izin objek hak; (4) Kesalahan di bawah Izin; (5) Kesalahan Jenis Hak; (6) Kesalahannya adalah hitungan luas; (6) Memiliki hak tumpang tindih atas tanah; (7) Data hukum dan fisik yang salah; (8) Kesalahan administrasi lainnya.

Seperti yang telah disebutkan sebelumnya, sertifikat dengan kesalahan ukuran dianggap sebagai sertifikat yang mengalami cacat administrasi. Untuk konsekuensi hukum dari kesalahan administrasi sertifikat, kesalahan dalam pengukuran bidang tanah menyebabkan hak atas tanah batal. Sertifikat dapat dicabut oleh pengadilan dan presiden BPN.

Jika sertifikat dicabut oleh hakim pengadilan tata usaha negara, pencabutan

sertifikat dapat dijustifikasi apabila terdapat bukti yang jelas menunjukkan bahwa sertifikat tersebut tidak memenuhi persyaratan hukum dasar untuk pemberian sertifikat, baik dari segi pribadi maupun dari perspektif hukum secara keseluruhan. Selama proses pengambilan keputusan untuk menerbitkan sertifikat tanpa permintaan dari pihak yang bersangkutan, pejabat yang berwenang berhak membatalkan hak atas tanah jika terdapat kekurangan hukum dan administrasi yang teridentifikasi.

Berlandaskan pada Pasal 63 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, apabila hasil pengukuran bidang tanah tidak konsisten dengan pekerjaan lapangan atau tidak sesuai dengan peta yang tercantum dalam sertifikat, maka kepala kantor pertanahan bertanggung jawab secara administratif. Jika terjadi pelanggaran administratif oleh seorang pejabat saat menjalankan tugas resmi sesuai dengan ketentuan dalam PP 24 Tahun 1997 dan peraturan pelaksanaannya, maka kepala kantor pertanahan dapat dikenai sanksi.

Meskipun demikian, kepala kantor pertanahan memiliki kewenangan untuk mencatat dan melampirkan informasi sesuai dengan Pasal 1 ayat (3) dan (6) Peraturan Menteri Negara Agraria, Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, apabila terjadi kesalahan teknis dalam pendataan. Adapun sanksi pidana yang diatur dalam (1) Pasal 385 KUHP memiliki ketentuan hukuman penjara maksimal empat tahun bagi seseorang yang berusaha memperoleh keuntungan secara melanggar hukum dengan menjual, memperdagangkan, atau menyerobot hak atas tanah yang tidak diklaim untuk melakukan pembangunan, tanam-tanaman, atau penaburan benih di atas tanah yang tidak memiliki sertifikat, meskipun pemiliknya diketahui atau memiliki hak atas tanah tersebut; dan (2) Pasal 424 KUHP menyatakan bahwa apabila seorang pejabat memanfaatkan hak atas tanah negara untuk memperkaya diri sendiri atau orang lain secara tidak sah, dengan menyalahgunakan kekuasaannya, maka dia dapat dijatuhi hukuman penjara maksimal enam tahun.

Kepala lembaga pertanahan memiliki hak untuk melakukan koreksi terhadap kesalahan teknis dalam data pengukuran peta dasar terdaftar, peta terdaftar, atau gambar survei selama proses pengukuran. Hal ini dapat dilakukan dengan membuat catatan perbaikan sesuai dengan ketentuan hukum dan peraturan yang berlaku. (Menteri Negara Agraria, Kepala BPN 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 41 ayat (3) dan (6)).

Terdapat tiga model pencabutan hak atas tanah, yang meliputi (1) Hak guna tanah dapat dicabut karena terdapat kekurangan dalam proses pelaksanaan hukum tata usaha negara yang belum sempurna; (2) Hak guna tanah dapat dicabut tanpa diminta oleh pihak terkait akibat adanya kesalahan dalam proses administrasi hukum; (3) Proses pencabutan hak atas tanah dilakukan melalui keputusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum yang final.

Namun, jika terjadi sengketa, masalah tersebut menjadi sedikit lebih kompleks. Menurut Filzah Wajdi selaku Kepala Badan Pertanahan Kabupaten Soppeng dalam wawancara 1 Juli 2023 bahwa metode penanganan perselisihan hak milik atas tanah akibat kekeliruan penentuan batas di Kabupaten Soppeng termasuk di Kecamatan Lalabata melibatkan beberapa tahapan yang dirancang untuk mencari solusi yang adil dan berkeadilan bagi semua pihak yang terlibat.

Lebih lanjut Filzah Wajdi selaku Kepala Badan Pertanahan Kabupaten Soppeng dalam wawancara 1 Juli 2023 mengatakan bahwa Tahap pertama yang dilakukan

adalah identifikasi dan verifikasi klaim perselisihan tanah. Ketika ada klaim dari dua atau lebih pihak yang bersengketa terkait dengan batas-batas tanah, tim kami akan melakukan pengecekan lapangan dan penelitian untuk mengidentifikasi asal mula kekeliruan penentuan batas tersebut. Dalam tahap ini, kami akan mengumpulkan bukti-bukti yang relevan, seperti peta, sertifikat tanah, dan bukti kepemilikan lainnya, untuk memahami lebih jelas mengenai masalah yang ada. Selain itu, kami juga akan mendengarkan keterangan dari para pihak yang terlibat dalam perselisihan, agar dapat memahami sudut pandang dan argumen masing-masing.

Setelah identifikasi dilakukan, tahap selanjutnya adalah mediasi. Tim kami akan mencoba untuk mendamaikan pihak-pihak yang bersengketa dan mencari solusi yang saling menguntungkan bagi semua pihak. Mediasi ini dilakukan secara netral dan tidak memihak, dengan tujuan untuk mencapai kesepakatan damai antara para pihak. Apabila perdamaian sudah dicapai, maka sertifikat yang lahir karena adanya kesalahan dalam penetapan batas tanah (cacat hukum administrasi) dapat dilakukan pembatalan atau pencatatan perubahan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Hal inilah yang dimaksud dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) Nomor 3 Tahun 2011, pasal 62 ayat 1, terkait upaya penyelesaian perkara pertanahan di luar pengadilan. Filzah Wajdi selaku Kepala Badan Pertanahan Kabupaten Soppeng dalam wawancara 1 Juli 2023 mengatakan bahwa dalam proses mediasi, kami akan berperan sebagai mediator yang membantu para pihak untuk berkomunikasi dengan baik, mencari titik tengah, dan mencari solusi yang adil. Kami juga akan memberikan informasi dan penjelasan tentang hak dan kewajiban masing-masing pihak terkait proses mediasi ini. Jika mediasi tidak mencapai kesepakatan, tahap berikutnya adalah proses adjudikasi atau penyelesaian melalui jalur hukum. Dalam tahap ini, pihak-pihak yang bersengketa akan mengajukan klaim dan bukti-bukti yang relevan ke pengadilan, dan putusan akhir akan diambil berdasarkan fakta dan hukum yang berlaku. Amar putusan pengadilan lah nantinya yang menjadi dasar pembatalan atau tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum terkait hak atas tanah yang didasari oleh kesalahan penetapan batas tanah (cacat hukum administrasi). Hal ini sesuai dengan yang disebutkan dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) Nomor 3 Tahun 2011, pasal 55.

SIMPULAN

Salah satu langkah penting dalam proses pendaftaran tanah di Kecamatan Lalabata, Kabupaten Soppeng adalah penerapan asas kontradiktur delimitasi. Proses pendaftaran tanah ini dilakukan secara sistematis dan menyeluruh di Kantor Pertanahan Kabupaten Soppeng melalui beberapa tahap, termasuk penetapan batas bidang tanah, melakukan pengukuran, dan membuat gambar ukur dan pemetaan bidang tanah.

Metode penanganan perselisihan hak milik atas tanah akibat kekeliruan penentuan batas di Kecamatan Lalabata, Kabupaten Soppeng, dapat dilakukan dengan mengacu pada Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 serta peraturan-peraturan lain yang terkait. Ada beberapa cara untuk menangani perselisihan hak milik atas tanah akibat kekeliruan penentuan batas. Salah satunya adalah melalui pengadilan dengan melakukan pencabutan sertifikat tanah yang bermasalah, jika terbukti memiliki cacat administrasi atau kesalahan hukum. Pencabutan ini harus didasarkan pada bukti-bukti yang pasti. Selain melalui pengadilan,

dalam mengatasi perselisihan, dapat melibatkan pemohon dan pihak-pihak terkait untuk mencari solusi bersama.

DAFTAR PUSTAKA

- Andi Dadi Mashuri, & Yustiana. (2022). Implikasi Hukum Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah Secara Massal Swadaya Terhadap Pembebanan Hak Tanggungan. *Legal Journal of Law*, 1(2), 11–29. Retrieved from <https://jurnal.lamaddukelleng.ac.id/index.php/legal/article/view/26>.
- Brinker, C. Russel. (2000). *Dasar-dasar Pengukuran Tanah*. Jakarta: Erlangga.
- Emirzon, Joni. (2001). *Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Umum.
- Halim, Ridwan. (2003). *Kesalahan Penetapan Batas Tanah*. Jakarta: Gramedia.
- Harsono. Boedi. (1992). *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan Hukum Tanah)*. Jakarta: Djambatan.
- Hemanses, Rudolf. (2003). *Sengketa Hak Milik Tanah*. Jakarta: Gramedia.
- Irawan, Soerodjo. (2003). *Kepastian Hukum Hak atas Tanah di Indonesia*. Surabaya: Arloka.
- Murad, Rusmadi. (1991). *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*. Bandung: Alumni.
- Salle, Aminuddin, dkk. (2010). *Tujuan Pendaftaran Tanah*. Jakarta: Gramedia.
- Santoso, Urip. (2008). *Pendaftaran serta Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta: Jurnal Media Hukum.
- Silalahi, Ulber. (2012). *Metode Penelitian Sosial*. Bandung: Refika Aditama.
- Sudjito. (1997). *Prona Pensertifikatan Tanah secara Massal dan Penyelesaian Sengketa Tanah yang bersifat Strategis*. Yogyakarta: Liberty.
- Sugiyono. (2013). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan Kombinasi (Mixed Methods)*. Bandung: Alfabeta.
- Sulaeman Sagoni, Rahmi, & Sitti Hijrah. (2023). Efektivitas Hukum Terhadap Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Kelurahan Cina, Kecamatan Pammana, Kabupaten Wajo. *Legal Journal of Law*, 2(1), 79–90. Retrieved from <https://jurnal.lamaddukelleng.ac.id/index.php/legal/article/view/51>.
- Sulaeman Sagoni, Muharawati, Andi Wira Saputra, & Andi Wahyuddin Nur. (2023). Tinjauan Yuridis Terhadap Kedudukan Sertifikat Tanah di Wilayah Pesisir Danau Tempe. *Legal Journal of Law*, 2(2), 107–118. Retrieved from <https://jurnal.lamaddukelleng.ac.id/index.php/legal/article/view/77>.
- Syamsuddin, M. (2007). *Operasionalisasi Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Usman, Rachmadi. (2003). *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*. Bandung: Citra Aditya.
- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria